CMHC HOUSING OUTLOOK: NATIONAL EDITION

Canada Mortgage and Housing Corporation

Expect steady housing construction

First Quarter, 2003

Overview

Housing starts:
2003: 205,500
2004: 195,100

Resales:
2003: 401,900
2004: 385,500

Housing starts: Canada's housing construction industry is on solid footing. Economic growth will continue to support new housing construction. As housing prices rise, so will the popularity of relatively cheaper apartment dwellings.

House prices: Resale markets are tight, though less so than several months ago. High levels of sales and a low supply of new listings will keep house prices growing , though the rate of growth will slow.

Resales: Housing demand, generated by historically low mortgage rates and by a decade and a half of strong immigration, will keep sales through the Multiple Listings Services high, but below last year's record. (Details on Page 3)

The Nation's HOT SPOTS

British Columbia: Improving economic performance combined with low levels of inventories will give B.C. the fastest growth in starts this year (See Page 9)

Quebec: Rising income, renewed consumer confidence, and low mortgage rates will support home building. (See Page 14)

Ontario: High immigration and low mortgage rates will keep inventories of completed and unoccupied dwellings near a record low and boost residential construction. (See Page 13)

Get this publication 2 to 3 weeks earlier! Switch your current hardcopy subscription to e-mailed PDF. Contact CMHC at (613) 748-2006 or email us at Market_Analysis_Centre@cmhc-schl.gc.ca

3	**NATIONAL OUTLOOK**
4	**TRENDS IMPACTING HOUSING**
6	**SPECIAL REPORT RENOVATION FORECAST**
9	**PROVINCIAL REPORTS**
9	British Columbia
10	Alberta
11	Saskatchewan
12	Manitoba
13	Ontario
14	Quebec
15	New Brunswick
16	Nova Scotia
17	Prince Edward Island
18	Newfoundland and Labrador
19	**FORECAST TABLES**

CMHC Housing Outlook: National Edition is your national sales, marketing, and business planning tool.

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

CMHC Market Analysis Centre
E-Mail: Market_Analysis_Centre@cmhc-schl.gc.ca

CMHC HOUSING OUTLOOK: NATIONAL EDITION

Canada Mortgage and Housing Corporation

Expect steady housing construction

First Quarter, 2003

Overview

Housing starts:
2003: 205,500
2004: 195,100

Resales:
2003: 401,900
2004: 385,500

Housing starts: Canada's housing construction industry is on solid footing. Economic growth will continue to support new housing construction. As housing prices rise, so will the popularity of relatively cheaper apartment dwellings.

House prices: Resale markets are tight, though less so than several months ago. High levels of sales and a low supply of new listings will keep house prices growing , though the rate of growth will slow.

Resales: Housing demand, generated by historically low mortgage rates and by a decade and a half of strong immigration, will keep sales through the Multiple Listings Services high, but below last year's record. (Details on Page 3)

The Nation's HOT SPOTS

British Columbia: Improving economic performance combined with low levels of inventories will give B.C. the fastest growth in starts this year (See Page 9)

Quebec: Rising income, renewed consumer confidence, and low mortgage rates will support home building. (See Page 14)

Ontario: High immigration and low mortgage rates will keep inventories of completed and unoccupied dwellings near a record low and boost residential construction. (See Page 13)

Get this publication 2 to 3 weeks earlier! Switch your current hardcopy subscription to e-mailed PDF. Contact CMHC at (613) 748-2006 or email us at Market_Analysis_Centre@cmhc-schl.gc.ca

3	**NATIONAL OUTLOOK**
4	**TRENDS IMPACTING HOUSING**
6	**SPECIAL REPORT RENOVATION FORECAST**
9	**PROVINCIAL REPORTS**
9	British Columbia
10	Alberta
11	Saskatchewan
12	Manitoba
13	Ontario
14	Quebec
15	New Brunswick
16	Nova Scotia
17	Prince Edward Island
18	Newfoundland and Labrador
19	**FORECAST TABLES**

CMHC Housing Outlook: National Edition is your national sales, marketing, and business planning tool.

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

CMHC Market Analysis Centre
E-Mail: Market_Analysis_Centre@cmhc-schl.gc.ca

CMHC — HOME TO CANADIANS

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) is home to Canadians. In everything we do, we help Canadians live in safe, secure homes.

As the Government of Canada's national housing agency, we play a major role in Canada's housing industry. CMHC develops new ways to finance home purchases. We encourage innovation in housing design and technology. Our mortgage loan insurance helps Canadians realize their dream of owning a home.

Canadians benefit from our work with all levels of government, public, private and not-for-profit partners to improve the quality, accessibility and affordability of rental housing everywhere in Canada.

CMHC assistance helps low-income and older Canadians, people with disabilities and Aboriginals live in decent, affordable homes. We create jobs for Canadians with products and services that help the housing industry export its knowledge and skills to other countries.

CMHC's leading-edge research improves the quality and affordability of housing. To help Canadians benefit from our housing expertise and make informed decisions, CMHC has become Canada's largest publisher of housing information. We also have Canada's most comprehensive selection of information about homes and housing. Canadians can easily access our information through retail outlets and CMHC's regional offices.

Information and Subscriptions

Call 1-800-668-2642. Outside Canada, 1-613-748-2006, fax: 613 748-4069
To reach us online, visit our home page at <www.cmhc-schl.gc.ca>

Annual subscription (4 issues) $120 plus GST
Single issue $40 plus GST
Specify PDF or printed version (PDF files are e-mailed to you).

You can also order via internet at <www.cmhc-schl.gc.ca/mktinfo/store>

Forecast for this issue completed in January 2003

The CMHC Housing Outlook National Edition is your national sales, marketing and planning tool. Upcoming e-mail PDF format release dates:

Second Quarter — May

MLS™
The term MLS™ stands for Multiple Listing Service and is a registered trademark of the Canadian Real Estate Association (CREA).

© 2003 Canada Mortgage and Housing Corporation
All rights reserved.

ISSN 1488-6537 Product # 61500-2002-Q02

National Housing Outlook

In Detail

Singles will level off

Singles will plateau this year. Last year was a banner year when single starts grew by the second fastest pace since 1957 to reach a level of 125,374 and post their first year above 100,000 in over a decade. Activity will be flat or slightly weaker in most provinces. However, growth will be seen in Quebec, Saskatchewan and British Columbia, bucking the national trend.

Because single-detached homes are the form of housing that is most in demand, and since they are generally the most expensive, it should come as no surprise that less expensive mortgage carrying costs brought about by low mortgage rates should have the greatest positive impact on single starts. The moderate increase in mortgage rates and higher home prices expected this year will cause single starts to plateau, but they will still be at very high levels when compared to the average over the past decade. A further increase in mortgage rates in 2004 will cause single starts to decline to a level of 117,900.

Multiples growth carried by apartments

Semis, apartments and row units all experienced double digit growth in 2002, the first time this has happened since 1986. However only apartments will carry that momentum into 2003 as higher prices for the more expensive housing types divert more people into this housing choice. Overall, multiple starts will post another positive year in 2003, growing by a modest 2.2 per cent, to a level of 81,400. With mortgage rates rising further in 2004, multiple starts will taper off, declining to a level of 77,300.

Another 400,000 plus resales this year

Strong growth in employment, increases in incomes, high consumer confidence, and another year of strong immigration will drive MLS™ resales. A moderate increase in mortgage rates this year combined with rising house prices and a relative lack of listings compared to sales will tone down resale activity from last year's record pace but the annual total will still be the second best on record and is again expected to be above the 400,000 mark. However further increases in resale prices along with higher mortgage rates will cause resale activity to decline further in 2004, dropping to a level of 385,500 resales.

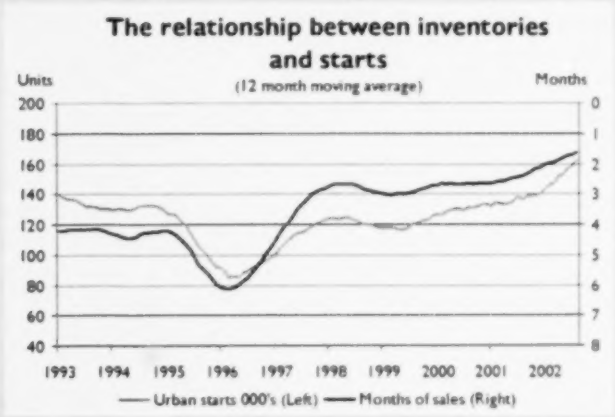
Prices will rise... but no bubble

Resale markets are tight and a low supply of new listings will keep prices growing. Low mortgage rates help this process along by increasing the amount people can borrow based on the same monthly payment. Nonetheless we expect that resale prices will rise at successively slower pace over the next two years as the resale market cools. With broad based price increases expected to be in line with or just slightly above the general rate of inflation, talk of a real estate bubble is not justified at this time.

Spotlight: Why low inventories means starts will stay high

The chart below demonstrates why starts have been strong and why they will remain strong again this year.

- **Inventories are very low, no matter how you look at it. In the chart we show an approximate housing inventory-to-sales ratio*, in months of sales. As of last count there were less than 2 months of inventory available for sale.**
- **It is clear that as inventories decline, builders must increase starts to meet demand, as they have little existing stock to sell.**
- **The current strong demand for housing and the long time lag involved in building a house will keep inventories from rising too fast and ensure starts will remain robust well into 2003.**



* The months of inventory measure was calculated by dividing newly completed & unoccupied units in urban areas, by absorptions (which are units that have been both completed and sold) in urban areas.

Contact: David Weingarden (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

CMHC — HOME TO CANADIANS

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) is home to Canadians. In everything we do, we help Canadians live in safe, secure homes.

As the Government of Canada's national housing agency, we play a major role in Canada's housing industry. CMHC develops new ways to finance home purchases. We encourage innovation in housing design and technology. Our mortgage loan insurance helps Canadians realize their dream of owning a home.

Canadians benefit from our work with all levels of government, public, private and not-for-profit partners to improve the quality, accessibility and affordability of rental housing everywhere in Canada.

CMHC assistance helps low-income and older Canadians, people with disabilities and Aboriginals live in decent, affordable homes. We create jobs for Canadians with products and services that help the housing industry export its knowledge and skills to other countries.

CMHC's leading-edge research improves the quality and affordability of housing. To help Canadians benefit from our housing expertise and make informed decisions, CMHC has become Canada's largest publisher of housing information. We also have Canada's most comprehensive selection of information about homes and housing. Canadians can easily access our information through retail outlets and CMHC's regional offices.

Information and Subscriptions

Call 1-800-668-2642. Outside Canada, 1-613-748-2006, fax: 613 748-4069
To reach us online, visit our home page at <www.cmhc-schl.gc.ca>

Annual subscription (4 issues) $120 plus GST
Single issue $40 plus GST
Specify PDF or printed version (PDF files are e-mailed to you).

You can also order via internet at <www.cmhc-schl.gc.ca/mktinfo/store>

Forecast for this issue completed in January 2003

The CMHC Housing Outlook National Edition is your national sales, marketing and planning tool. Upcoming e-mail PDF format release dates:

Second Quarter — May

MLS™
The term MLS™ stands for Multiple Listing Service and is a registered trademark of the Canadian Real Estate Association (CREA)

© 2003 Canada Mortgage and Housing Corporation
All rights reserved

ISSN 1488-6537 Product # 61500-2002-Q02

National Housing Outlook

In Detail

Singles will level off

Singles will plateau this year. Last year was a banner year when single starts grew by the second fastest pace since 1957 to reach a level of 125,374 and post their first year above 100,000 in over a decade. Activity will be flat or slightly weaker in most provinces. However, growth will be seen in Quebec, Saskatchewan and British Columbia, bucking the national trend.

Because single-detached homes are the form of housing that is most in demand, and since they are generally the most expensive, it should come as no surprise that less expensive mortgage carrying costs brought about by low mortgage rates should have the greatest positive impact on single starts. The moderate increase in mortgage rates and higher home prices expected this year will cause single starts to plateau, but they will still be at very high levels when compared to the average over the past decade. A further increase in mortgage rates in 2004 will cause single starts to decline to a level of 117,900.

Multiples growth carried by apartments

Semis, apartments and row units all experienced double digit growth in 2002, the first time this has happened since 1986. However only apartments will carry that momentum into 2003 as higher prices for the more expensive housing types divert more people into this housing choice. Overall, multiple starts will post another positive year in 2003, growing by a modest 2.2 per cent, to a level of 81,400. With mortgage rates rising further in 2004, multiple starts will taper off, declining to a level of 77,300.

Another 400,000 plus resales this year

Strong growth in employment, increases in incomes, high consumer confidence, and another year of strong immigration will drive MLS™ resales. A moderate increase in mortgage rates this year combined with rising house prices and a relative lack of listings compared to sales will tone down resale activity from last year's record pace but the annual total will still be the second best on record and is again expected to be above the 400,000 mark. However further increases in resale prices along with higher mortgage rates will cause resale activity to decline further in 2004, dropping to a level of 385,500 resales.

Prices will rise... but no bubble

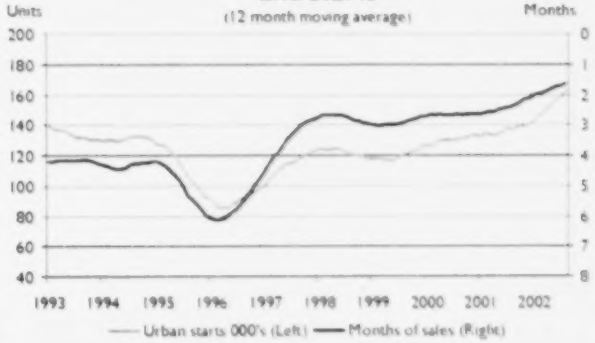
Resale markets are tight and a low supply of new listings will keep prices growing. Low mortgage rates help this process along by increasing the amount people can borrow based on the same monthly payment. Nonetheless we expect that resale prices will rise at successively slower pace over the next two years as the resale market cools. With broad based price increases expected to be in line with or just slightly above the general rate of inflation, talk of a real estate bubble is not justified at this time.

Spotlight: Why low inventories means starts will stay high

The chart below demonstrates why starts have been strong and why they will remain strong again this year.

- **Inventories are very low, no matter how you look at it. In the chart we show an approximate housing inventory-to-sales ratio*, in months of sales. As of last count there were less than 2 months of inventory available for sale.**
- **It is clear that as inventories decline, builders must increase starts to meet demand, as they have little existing stock to sell.**
- **The current strong demand for housing and the long time lag involved in building a house will keep inventories from rising too fast and ensure starts will remain robust well into 2003.**

The relationship between inventories and starts



* The months of inventory measure was calculated by dividing newly completed & unoccupied units in urban areas, by absorptions (which are units that have been both completed and sold) in urban areas.

Contact: David Weingarden (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

Trends Impacting Housing

The Economy

The Canadian economy is not being negatively impacted by the tentative recovery occurring south of the border. The leading indicator of economic activity has been in positive territory for the past nineteen consecutive months and the economy is expected to have grown by 3.3 per cent last year. It has been driven mainly by several factors: strength in housing investment, consumer spending, a slowdown in inventory depletion, and a rebound in exports to the U.S. The major risk is that the current geopolitical situation could have a severe negative impact on economic growth.

As the excesses of the technology bubble are wrung out of the economy, corporate profits will continue to rebound and business investment will finally begin to grow, pushing GDP growth up by 3.2 per cent this year. A further acceleration of the U.S. economy later this year will provide the basis for stronger growth in 2004.

Mortgage Rates

The Bank of Canada raised its target for the overnight rate by one-quarter of one percentage point three times in 2002, to 2.75 per cent, before pausing. These moves by the Bank removed some excess monetary stimulus from the economy.

The Bank of Canada cited "significant geopolitical and global economic uncertainties" as the primary reason for taking a pause, but the Bank noted that "going forward, the timely removal of monetary stimulus will be required to achieve the inflation target over the medium term". This suggests that it is only a matter of time before the Bank resumes increasing interest rates, as there is still excessive monetary stimulus in the economy. As the economy is expected to continue growing strongly this year, the Bank is expected to resume raising its key overnight rate in order to keep inflation in its targeted range of one to three per cent. We expect this process to begin in the next few months.

That being said, mortgage rates will still remain low from a historical standpoint and will support demand for housing through the end of the year. The one-year mortgage rate expected to be in the 5.50 to 6.75 per cent range this year. The five-year rate is expected to be in the 6.75 to 8.00 per cent range this year. Improved economic growth in 2004 will result in mortgage rates moving higher. The one-year mortgage rate expected to be in the 6.50 to 7.25 per cent range in 2004. The five-year rate is expected to be in the 8.00 to 8.75 per cent range in 2004.

Employment

Canada experienced surprisingly strong job creation in 2002 after a lackluster performance in 2001. Job growth for 2002 was 2.2 per cent. From January to December the economy created nearly 560 thousand jobs, which is the largest such figure since 1987. This will have a very positive effect through the end of 2003 as it will allow the formation of new households and support demand for housing.

Wage gains have also been very solid as of late and incomes are growing. This will amplify the positive effect of the strong employment growth that Canada has experienced recently and provide further support to housing demand over the coming year.

Consumer Confidence

One of the continuing positive aspects about the Canadian economy right now is the high level of consumer confidence. This is the case even with all sorts of uncertainties swirling around in the news, from very weak equity markets for the third year running, to ever bigger corporate scandals, a less than robust U.S economic recovery and tensions over the current geopolitical situation. The Conference Board of Canada index of consumer attitudes remains high, even with all these uncertainties. Therefore, Canadians remain positive about their prospects for the future and this bodes well for housing demand in the near term.

Migration

Total net migration (immigration minus emigration plus the flow of non-permanent residents) has been high since 1987, averaging about 180,000 persons per year. The total for 2002 will be a bit higher than this average but below the recent 2001 peak of 218,337 persons. The data indicate that the number of persons acquiring immigrant status dropped right after September 11 and then subsequently rose, and has slowly climbed back to pre-September-11 levels. Since the immigration targets have been raised for 2003, we expect that total net migration will increase this year and next, which will be a positive development for the housing market.

Contact: David Weingarden (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

Trends at a Glance

Key factors and their effects on residential construction

Factor	Comment	Impact 2003	Impact 2004
Mortgage rates	Mortgage rates will remain low, but start to rise this year. Rates will increase next year and moderate housing demand.		
Employment	Robust job creation will support housing demand through 2003 and moderate in 2004.		
Incomes	Incomes will benefit from steady job growth and solid wage gains.		
Net migration	Large migration inflows since 1987 support housing demand.		
Natural population increase	Natural population increase (births minus deaths) continues but at a progressively slower rate. This secular trend is leading to the formation of progressively fewer households.		
Consumer confidence	Resilient consumer confidence in the face of global uncertainties will support housing demand.		
Resale market	Resale markets will begin to ease slowly. This will eventually temper the demand for new housing.		
Inventories of new and unoccupied units	Low inventories of newly constructed and unoccupied dwellings also stress that demand must be met by new construction.		
Vacancy rates	Low vacancy rates will spur more multiple starts. As vacancy rates rise this impact will moderate.		

Contact: David Weingarden (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

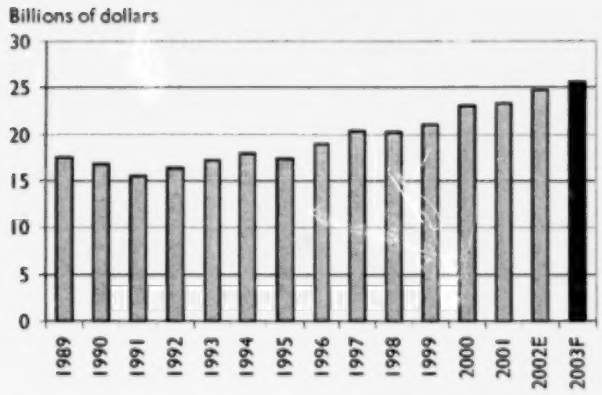
Special Report: Renovation Forecast

Strength in the resale market, robust housing starts and the effects of a strong job market typically drives renovation spending. However, a modest rise in interest rates along with a cooling of the pace of job growth and a cooling in the resale market will slow the pace of renovation growth this year.

Short-term outlook

We expect that renovation spending will continue to increase this year, continuing the expansion that began in 1999. A slight increase in mortgage rates will trim the growth rate of total renovation spending (which includes the sub-categories of alterations & improvements and also repairs) to 3.6% this year. Total spending on renovation is expected to reach $26.0 billion in 2003.

Renovation spending



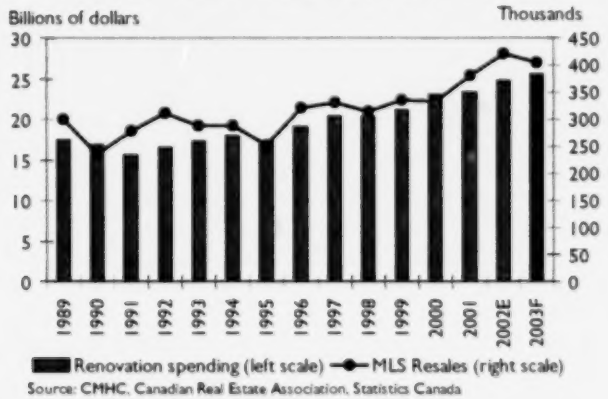
Source: CMHC, Statistics Canada

Canada has experienced very strong economic growth over the past five years and the economy has seen the creation of over 1.6 million jobs during that time. In 2002 alone, economic growth reached about 3.3% and over 550,000 jobs were added to the economy. Add in mortgage rates that are near historical lows and MLS resales that hit a record for the second year straight and there is a very solid underpinning for the renovation market.

Record levels on the resale market...again

The resale market reached record levels again in 2002. MLS™ resales exceeded 400,000 for the first time ever, hitting 421,227 sales and surpassing the previous record of last year by over 40,000 resales. Resales are an important driver of the renovation market. This relationship is borne out in the data as can be seen in the chart below. The historical correlation between renovation and home resales is strong since households generally do most of the renovation work within the first three years after buying.

Renovation moves with resales



Source: CMHC, Canadian Real Estate Association, Statistics Canada

This year the level of resales will drop slightly from last year's record by a modest 4.5 per cent but will remain at a historically very high level of 401,900. This will in fact still be the second highest level ever recorded. There have been some years recently, which saw modest declines in resales but still saw growth in renovation activity, this happened most recently in 2000. The volume of sales will be high and will provide a solid foundation for the renovation market, as many of these homes will be undergoing renovations.

Contact: David Weingarden (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

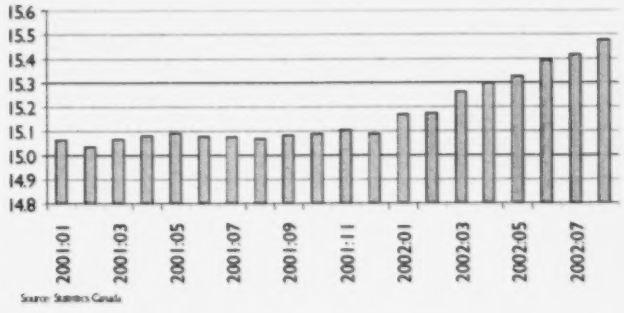
103-03480/

Strong job growth a major boost

Renovations can be expensive. Steady income gains derived from solid job growth provide not only the financial strength to undertake renovation projects but also the confidence to go ahead with the major expenditure that they entail. Therefore the huge amount of jobs created in the past several months will be a major boost to the renovation market this year.

Robust job creation,

Total Employment, Canada, millions



Source: Statistics Canada

Atlantic: mixed results

A modest slowdown in job creation and cooling of the resale markets in the Atlantic region will cause growth in total renovation spending to slow in 2003. Newfoundland will lead the region in renovation spending growth this year. The recent exceptional MLS sales activity in the region has occurred despite a chronic shortage of active listings over the past 18 months that has seriously limited the choice of homes available to prospective buyers. Consequently, over the past two record years, many buyers have ended up purchasing a home that does not suit their needs or tastes with the intention of renovating it later to make it more suitable.

Quebec: very solid market

The resale market is still in good shape in Quebec and will remain high this year, though it will be down slightly from last year. Growth in employment has been very strong and will contribute to growth rate in total renovation spending this year. However, a modest increase in interest rates will contribute to a slight reduction of renovation spending growth to 5.3 per cent in 2003. Total expenditures are expected to reach 6.3 billion dollars this year. This will be the first two consecutive years of growth greater than five per cent in eight years.

Ontario: enduring strength

Ontario's economy will roll along despite the tentative U.S. economic recovery. A low Canadian dollar will encourage exports. Jobs, active resale home markets and high consumer confidence will boost total renovation spending this year. The only significant negative factor will be moderately higher borrowing costs, which will only slightly offset the impact of job growth on renovation spending. Total renovation spending will grow 5.5 per cent this year.

Prairies: Alberta continues to lead the region

Alberta currently has the strongest economy in the region, thanks to the strength of the oil and gas industry. With the strong economy as a foundation, Alberta will continue to lead the Prairies in renovation spending this year, growing at a 2.6% clip.

Renovation spending in Saskatchewan will also be strong this year, growing at a rate of 2.5%. Manitoba will be the weakest of the three prairie provinces in 2003 with total renovation spending declining slightly by 0.5%.

British Columbia: a significant increase

Right now British Columbia is among the weakest provinces in Canada in terms of economic growth. The forestry industry, currently under pressure due to U.S. tariffs, is a contributor to this weakness.

However, as British Columbia has the highest average home prices in Canada, renovation demand is higher in B.C. than in other provinces as renovation can be a less expensive way of upgrading a home.

Contact: David Weingarden (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

Renovation and construction expenditure

		Renovation			Construction		
		2001	2002	2003	2001	2002	2003
Newfoundland	($ millions)	442	469	490	187	240	236
	(% change)	0.8	6.0	4.6	17.6	28.2	-1.6
P.E.I.	($ millions)	100	105	106	78	87	81
	(% change)	-3.0	5.3	0.6	2.8	10.8	-6.9
Nova Scotia	($ millions)	739	773	800	493	551	525
	(% change)	-6.3	4.6	3.4	3.4	6.0	-4.8
New Brunswick	($ millions)	560	577	589	359	379	378
	(% change)	-1.2	2.9	2.2	19.3	5.4	-0.2
Quebec	($ millions)	5622	5993	6308	3299	5023	5001
	(% change)	2.7	6.6	5.3	15.7	52.3	-0.4
Ontario	($ millions)	8899	9420	9938	10192	11978	12864
	(% change)	-1.2	5.9	5.5	6.3	17.5	7.4
Manitoba	($ millions)	686	703	700	345	375	368
	(% change)	-1.4	2.5	-0.5	5.2	8.6	-1.9
Saskatchewan	($ millions)	677	724	742	245	296	319
	(% change)	0.7	6.9	2.5	-12.9	20.6	8.0
Alberta	($ millions)	2244	2419	2483	3479	4497	4123
	(% change)	3.6	7.8	2.6	11.3	29.3	-8.3
British Columbia	($ millions)	3347	3598	3840	2583	3121	3577
	(% change)	7.4	7.5	6.7	11.6	20.8	14.6
Canada	($ millions)	23316	24782	25986	21260	26545	27471
	(% change)	1.3	6.3	4.9	9.0	24.9	3.5

Source: Statistics Canada, CMHC estimate 2002, forecast 2003.

Renovation Expenditure Breakdown
(millions of dollars and annual percentage change)

	2001	2002	2003
Alterations & Improvements	17,290	18,510	19,469
%	1.3	7.1	5.2
Repairs	6,026	6,271	6,517
%	1.3	4.1	3.9

Source: Statistics Canada, CMHC estimate 2002, forecast 2003.

CMHC Renovation Forecast Components

The figures presented in the CMHC forecast include renovation expenditures made by landlords and homeowners.

Alterations and improvements: Major projects leading to an increase in the value of the home, including expansions or modifications and the addition of new equipment.

Repairs: Regular maintenance tasks such as painting, caulking, or replacement of existing equipment.

Contact: David Weingarden (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

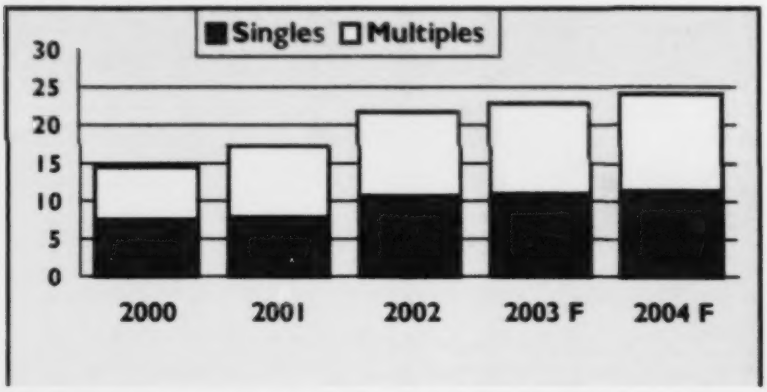
British Columbia

Overview

Housing Demand Still Strong In BC

The outlook for the BC housing market is a continued expansion in 2003. This is due to several factors. First and foremost, the BC economy is expected to continue the recovery this year with increased job growth, particularly in the Vancouver area. Second, there continues to be a low level of housing inventories combined with strong demand from local buyers taking advantage of historically low mortgage rates. This implies that demand will have to be met by new construction. Third, there is increasing demand for BC housing among various international buyers, particularly those from the U.S. looking at resort properties and luxury condominiums in Vancouver. There is also interest from Pacific Rim buyers, mainly for condominiums with two or more bedrooms in Vancouver, Richmond and Burnaby.

B.C. Starts (000's)



BC will retain its traditional standing as the second favorite choice, after Ontario, for international migrants. Yet, due primarily to the relative strength of other provinces, particularly Alberta, BC will be a net loser of interprovincial migrants for the sixth straight year. However, interprovincial migration will slow to a crawl this year, and on balance, BC will still be a net gainer of total migrants, which will help fuel the continuing housing expansion.

The continued housing expansion will bring British Columbia's housing starts to a level of 23,000 in 2003. This will be a 6.4 per cent increase from last year's pace and will be the highest level recorded since 1997. Starts will continue to rise in 2004, reaching 24,000 units.

In Detail

Single Starts: Single starts are expected to rise by a modest 1.6 per cent this year. Low mortgage rates and high demand combined with reduced inventories will lead single detached builders to modestly accelerate production. Land supply constraints have pushed most single detached construction activity towards suburban and rural areas where large greenfield sites are available. Expect 10,900 singles starts this year.

Multiple Starts: Very low apartment inventory levels in the major urban centres of Vancouver and Victoria combined with low vacancy rates will spur construction of multiples. Expect multiple starts to grow by 11.1 per cent this year, to 12,100 units as planned projects break ground.

Resales: In the resale market lower-priced single detached homes will be popular with buyers looking to undertake substantial renovations within six to twelve months of the purchase. Low mortgage rates will continue to induce homebuying throughout the province, but at a slower pace as mortgage rates creep up over the year. Total MLS™ resales will decline by 5.7 per cent this year.

Prices: Established neighbourhoods will demand the highest prices in the market. Prices will continue to rise in 2003, however at a slower pace than last year. The average price will grow by 2.5 per cent this year, reaching a level of $245,000, the highest in Canada.

Spotlight on Employment

Self-employed workers in the province have a significant impact on the overall economy, accounting for 20 per cent of all BC jobs. In fact, small business is a key growth area. Nearly 28 per cent of provincial GDP is derived from small business. This is not surprising when you consider that 98 per cent of all business in BC is small business, representing 58 per cent of private sector employment. In the wake of weak intraprovincial migration, BC's entreprenuerial economy is key to provincial growth.

Contact: Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

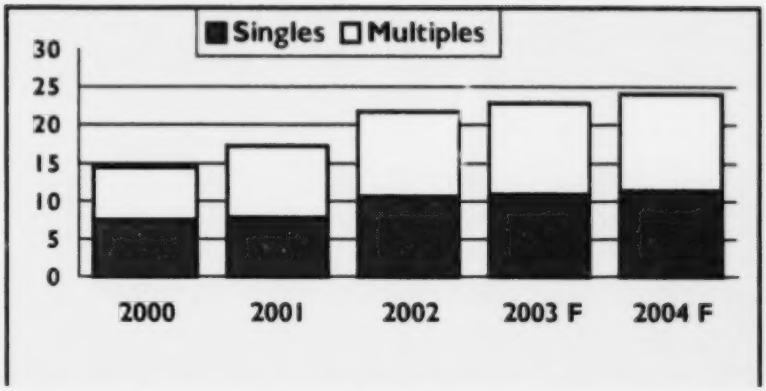
British Columbia

Overview

Housing Demand Still Strong In BC

The outlook for the BC housing market is a continued expansion in 2003. This is due to several factors. First and foremost, the BC economy is expected to continue the recovery this year with increased job growth, particularly in the Vancouver area. Second, there continues to be a low level of housing inventories combined with strong demand from local buyers taking advantage of historically low mortgage rates. This implies that demand will have to be met by new construction. Third, there is increasing demand for BC housing among various international buyers, particularly those from the U.S. looking at resort properties and luxury condominiums in Vancouver. There is also interest from Pacific Rim buyers, mainly for condominiums with two or more bedrooms in Vancouver, Richmond and Burnaby.

B.C. Starts (000's)



BC will retain its traditional standing as the second favorite choice, after Ontario, for international migrants. Yet, due primarily to the relative strength of other provinces, particularly Alberta, BC will be a net loser of interprovincial migrants for the sixth straight year. However, interprovincial migration will slow to a crawl this year, and on balance, BC will still be a net gainer of total migrants, which will help fuel the continuing housing expansion.

The continued housing expansion will bring British Columbia's housing starts to a level of 23,000 in 2003. This will be a 6.4 per cent increase from last year's pace and will be the highest level recorded since 1997. Starts will continue to rise in 2004, reaching 24,000 units.

In Detail

Single Starts: Single starts are expected to rise by a modest 1.6 per cent this year. Low mortgage rates and high demand combined with reduced inventories will lead single detached builders to modestly accelerate production. Land supply constraints have pushed most single detached construction activity towards suburban and rural areas where large greenfield sites are available. Expect 10,900 singles starts this year.

Multiple Starts Very low apartment inventory levels in the major urban centres of Vancouver and Victoria combined with low vacancy rates will spur construction of multiples. Expect multiple starts to grow by 11.1 per cent this year, to 12,100 units as planned projects break ground.

Resales: In the resale market lower-priced single detached homes will be popular with buyers looking to undertake substantial renovations within six to twelve months of the purchase. Low mortgage rates will continue to induce homebuying throughout the province, but at a slower pace as mortgage rates creep up over the year. Total MLS™ resales will decline by 5.7 per cent this year.

Prices: Established neighbourhoods will demand the highest prices in the market. Prices will continue to rise in 2003, however at a slower pace than last year. The average price will grow by 2.5 per cent this year, reaching a level of $245,000, the highest in Canada.

Spotlight on Employment

Self-employed workers in the province have a significant impact on the overall economy, accounting for 20 per cent of all BC jobs. In fact, small business is a key growth area. Nearly 28 per cent of provincial GDP is derived from small business. This is not surprising when you consider that 98 per cent of all business in BC is small business, representing 58 per cent of private sector employment. In the wake of weak intraprovincial migration, BC's entreprenuerial economy is key to provincial growth.

Contact: Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Overview

Top economic performer

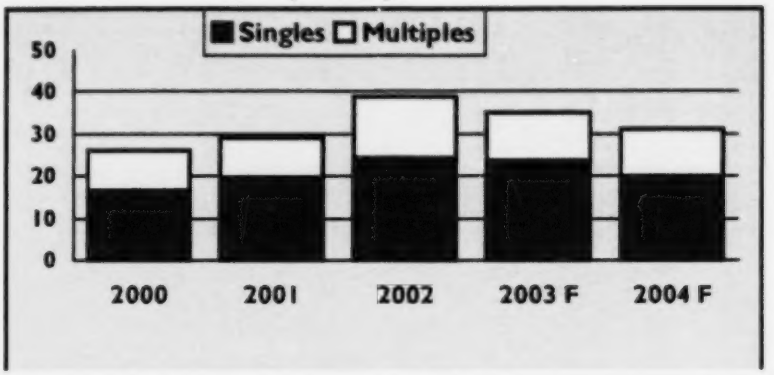
The Alberta economy will be a top performer in 2003 and 2004. However the housing market will slow from last year's torrid level of activity due to rising interest rates and house prices. Yet, the market will remain very strong relative to the recent past.

A resurgence of investment in the energy sector combined with a better U.S. economy will set the stage for a powerful expansion over the next two years. Expect annual economic growth to exceed four per cent over the forecast period. This will place Alberta as the top economic performer in Canada, a position it has held in two of the past three years.

Labour market conditions will reflect the strong economic growth. An additional 85,000 jobs will be created from 2002 to 2004. Given its strong job market and favourable wage and tax environment relative to the other provinces, Alberta will remain a top destination choice for migrants seeking jobs. Recent trends point to continued inflows of migrants from other provinces. However, interprovincial migration will begin to moderate this year as the economies and employment conditions in other provinces improve. Therefore total migration will be somewhat weaker than last year, contributing to the forecasted decline in housing starts this year.

Alberta's housing starts will reach a level of 35,100 in 2003 and 31,200 units in 2004. This performance will be well above the past five-year average of about 29,000 units.

Alberta Starts (000's)



In Detail

Single Starts: Single-detached starts will decline from last year's record level and will reach 23,500 units. While the forecast for this year will fall short of last year's peak, it will still be very high from a historical standpoint as it will be the third best performance on record.

Multiple Starts: The pace of rental construction is expected to slow this year after last year's massive growth. The continued strength of the condominium market will result in multiple starts recording the second highest level recorded since 1982, reaching 11,600 units.

Resales: Home resales will decline by 4.0 per cent from last years record level, but will still be the second highest level ever recorded, reaching a level of 49,000 resales. The combination of historically low, albeit rising, mortgage rates and a solid job market will continue to encourage many of Alberta's renter households to become owner households. Though interest rates are expected to rise during the course of the year, mortgage rates will still be low and this trend will continue this year.

Prices: Strong demand combined with a relative lack of listings will push resale prices higher over the next year. Growth in prices will not be as strong as in 2002 but by the end of the year the average MLS price will have grown by 3.4 per cent to reach a level of $176,000.

Provincial Highlight

Multiple starts in Edmonton last year (5,721) exceeded levels recorded in Calgary (4,926). This was the first time since 1994 that multiple starts in the Edmonton CMA exceeded those of the Calgary CMA.

A strong proportion of these starts, much more than the recent historical average, are slated for rental tenure. From 1990 to 2000, about 17 per cent of the multi-family starts in Edmonton were built as rental units. Recently, this share has increased to over 36 per cent.

Contact: Vinay Bhardwaj (403) 515-3004, vbhadwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Overview

Economic recovery will continue

Due to the improving economic situation, the housing market in Saskatchewan will remain firm over the next 24 months.

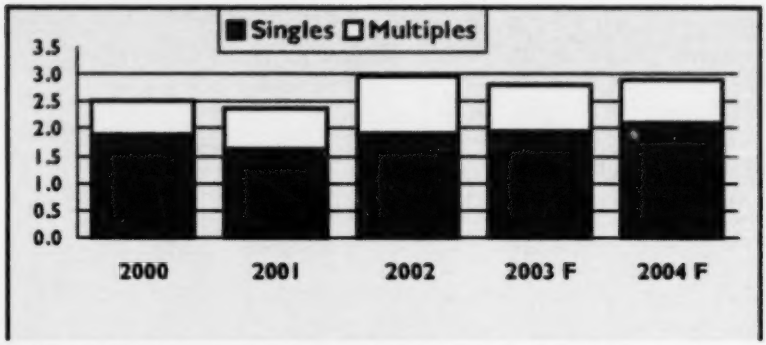
The economy will grow at an average annual rate of 2.3 per cent from 2002 to 2004. Economic growth will be underpinned by a stronger performance in the agriculture and oil and gas sectors. The agriculture sector will finally benefit from improved crop yields and a healthier price outlook, while high oil and gas prices should lead to increased exploration and development activity.

The improving economic climate will mean job creation will be positive again this year, though less so than last year. Because of the recently slumping agricultural sector, caused by persistently dry conditions across the province, total employment will only return to the levels last reached in 2000. By the end of 2004, total employment in the province is expected to approach the 500,000 mark.

Moderate employment and wage growth prospects when compared to Alberta will result in a loss of people to its western neighbor. More migrants are expected to leave Saskatchewan than any other province. However, this has been the case for four years running, and therefore the negative impact on the housing market will be similar to previous years.

In 2002, total starts posted their best performance since 1999. In 2003, starts activity is expected to dip by about 1.3 per cent to 2,925 units. This will be the second best performance since 1999. In 2004, construction activity will remain stable, reaching 2,900 units.

Saskatchewan Starts (000's)



In Detail

Single Starts: Overall activity will remain flat this year due to the sluggish performance of the smaller centres. Healthy gains in employment in Regina and Saskatoon are driving the demand in these cities. Smaller centres will have to wait for a recovery, due to the weak agricultural sector that dominates these communities and is only expected to rebound this year. For the province as a whole, expect a total of 2000 new units.

Multiple Starts: The multiples market in Saskatchewan has evolved from the luxury apartment style unit appealing mainly to retirees, to the affordable row housing unit that attracts a wider range of buyers. This broader based demand means that the multiples market will experience continued growth this year, reaching 925 units. Multiples will account for all of the growth in starts in the province.

Resales: A scarcity of good quality, affordable listings continues to hinder the resale market. Mortgage rates that are expected to rise moderately during the year will not help this situation, and MLS sales will slip 5.5 per cent this year to 7,500 resales.

Prices: Resale prices will rise 3.7 per cent to $105,000 this year as job growth continues and consumers place increasing pressure on the limited amount of listings. The average price of new housing will grow slowly as builders place more emphasis on affordable housing units.

Provincial Highlight

Information provided by the New Home Warranty Program of Saskatchewan allows us to calculate the average size of the new homes built in Saskatchewan. This, in turn, may provide us with some insight into changing consumer tastes.

Analysis indicates that in the period 1996 to 2001, the average size of housing units has fallen 5.5 per cent in Saskatoon and about 1.5 per cent in Regina. Since Regina already tends to have smaller homes, this may explain some of the difference between the two cities. This trend toward down sizing is expected to persist this year.

Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Overview

Top economic performer

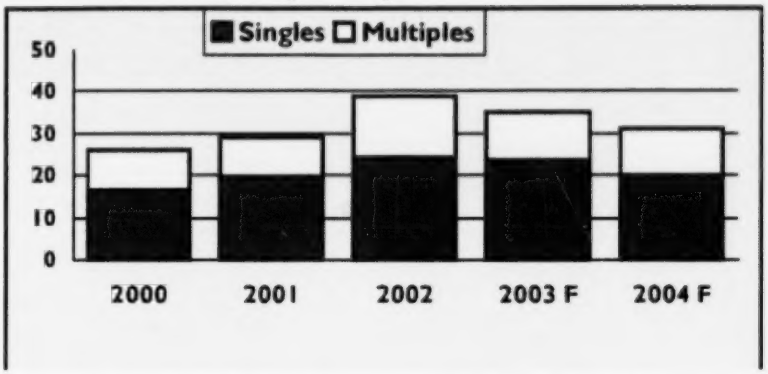
The Alberta economy will be a top performer in 2003 and 2004. However the housing market will slow from last year's torrid level of activity due to rising interest rates and house prices. Yet, the market will remain very strong relative to the recent past.

A resurgence of investment in the energy sector combined with a better U.S. economy will set the stage for a powerful expansion over the next two years. Expect annual economic growth to exceed four per cent over the forecast period. This will place Alberta as the top economic performer in Canada, a position it has held in two of the past three years.

Labour market conditions will reflect the strong economic growth. An additional 85,000 jobs will be created from 2002 to 2004. Given its strong job market and favourable wage and tax environment relative to the other provinces, Alberta will remain a top destination choice for migrants seeking jobs. Recent trends point to continued inflows of migrants from other provinces. However, interprovincial migration will begin to moderate this year as the economies and employment conditions in other provinces improve. Therefore total migration will be somewhat weaker than last year, contributing to the forecasted decline in housing starts this year.

Alberta's housing starts will reach a level of 35,100 in 2003 and 31,200 units in 2004. This performance will be well above the past five-year average of about 29,000 units.

Alberta Starts (000's)



In Detail

Single Starts: Single-detached starts will decline from last year's record level and will reach 23,500 units. While the forecast for this year will fall short of last year's peak, it will still be very high from a historical standpoint as it will be the third best performance on record.

Multiple Starts: The pace of rental construction is expected to slow this year after last year's massive growth. The continued strength of the condominium market will result in multiple starts recording the second highest level recorded since 1982, reaching 11,600 units.

Resales: Home resales will decline by 4.0 per cent from last years record level, but will still be the second highest level ever recorded, reaching a level of 49,000 resales. The combination of historically low, albeit rising, mortgage rates and a solid job market will continue to encourage many of Alberta's renter households to become owner households. Though interest rates are expected to rise during the course of the year, mortgage rates will still be low and this trend will continue this year.

Prices: Strong demand combined with a relative lack of listings will push resale prices higher over the next year. Growth in prices will not be as strong as in 2002 but by the end of the year the average MLS price will have grown by 3.4 per cent to reach a level of $176,000.

Provincial Highlight

Multiple starts in Edmonton last year (5,721) exceeded levels recorded in Calgary (4,926). This was the first time since 1994 that multiple starts in the Edmonton CMA exceeded those of the Calgary CMA.

A strong proportion of these starts, much more than the recent historical average, are slated for rental tenure. From 1990 to 2000, about 17 per cent of the multi-family starts in Edmonton were built as rental units. Recently, this share has increased to over 36 per cent.

Contact: Vinay Bhardwaj (403) 515-3004, vbhadwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Overview

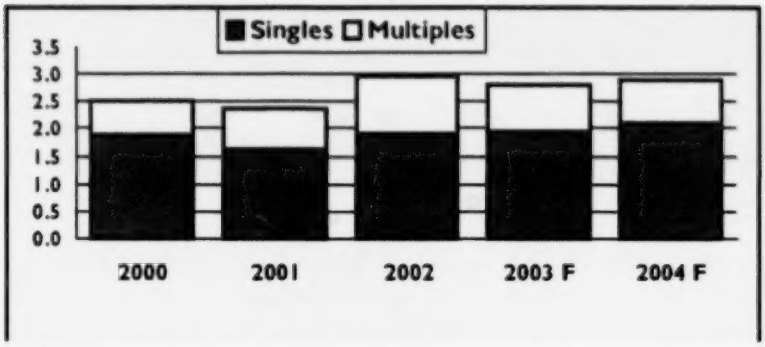
Economic recovery will continue

Due to the improving economic situation, the housing market in Saskatchewan will remain firm over the next 24 months.

The economy will grow at an average annual rate of 2.3 per cent from 2002 to 2004. Economic growth will be underpinned by a stronger performance in the agriculture and oil and gas sectors. The agriculture sector will finally benefit from improved crop yields and a healthier price outlook, while high oil and gas prices should lead to increased exploration and development activity.

The improving economic climate will mean job creation will be positive again this year, though less so than last year. Because of the recently slumping agricultural sector, caused by persistently dry conditions across the province, total employment will only return to the levels last reached in 2000. By the end of 2004, total employment in the province is expected to approach the 500,000 mark.

Saskatchewan Starts (000's)



Moderate employment and wage growth prospects when compared to Alberta will result in a loss of people to its western neighbor. More migrants are expected to leave Saskatchewan than any other province. However, this has been the case for four years running, and therefore the negative impact on the housing market will be similar to previous years.

In 2002, total starts posted their best performance since 1999. In 2003, starts activity is expected to dip by about 1.3 per cent to 2,925 units. This will be the second best performance since 1999. In 2004, construction activity will remain stable, reaching 2,900 units.

In Detail

Single Starts: Overall activity will remain flat this year due to the sluggish performance of the smaller centres. Healthy gains in employment in Regina and Saskatoon are driving the demand in these cities. Smaller centres will have to wait for a recovery, due to the weak agricultural sector that dominates these communities and is only expected to rebound this year. For the province as a whole, expect a total of 2000 new units.

Multiple Starts: The multiples market in Saskatchewan has evolved from the luxury apartment style unit appealing mainly to retirees, to the affordable row housing unit that attracts a wider range of buyers. This broader based demand means that the multiples market will experience continued growth this year, reaching 925 units. Multiples will account for all of the growth in starts in the province.

Resales: A scarcity of good quality, affordable listings continues to hinder the resale market. Mortgage rates that are expected to rise moderately during the year will not help this situation, and MLS sales will slip 5.5 per cent this year to 7,500 resales.

Prices: Resale prices will rise 3.7 per cent to $105,000 this year as job growth continues and consumers place increasing pressure on the limited amount of listings. The average price of new housing will grow slowly as builders place more emphasis on affordable housing units.

Provincial Highlight

Information provided by the New Home Warranty Program of Saskatchewan allows us to calculate the average size of the new homes built in Saskatchewan. This, in turn, may provide us with some insight into changing consumer tastes.

Analysis indicates that in the period 1996 to 2001, the average size of housing units has fallen 5.5 per cent in Saskatoon and about 1.5 per cent in Regina. Since Regina already tends to have smaller homes, this may explain some of the difference between the two cities. This trend toward down sizing is expected to persist this year.

Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

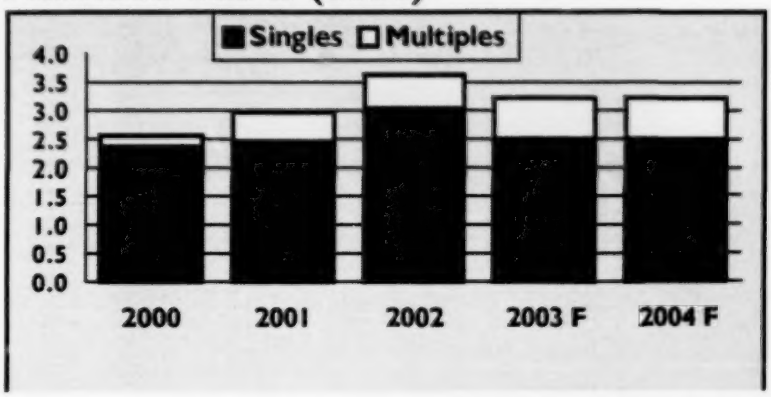
Overview

Modest decline expected

With mortgage rates forecasted to rise through the next 24 months, activity in the housing sector will slow down from the 2002 level, moving down to the levels of the late 1990s.

Typically, new home construction and MLS sales trail employment growth by one year. Given last year's growth in employment, one might thus expect this to have a positive impact on housing activity in 2003. However, a majority of the new jobs that have been created are in the lower earning retail trade sector. The average for weekly earnings in the retail trade sector is about $420, well below the average weekly earnings for all industries at about $586. The prevailing conditions will have a modest negative impact on homeownership demand and a positive one on rental demand as lower earning households have a weaker capacity to generate a down payment for a home.

Manitoba Starts (000's)



Manitoba will continue to lose people to the rest of Canada. With total migration levels expected to remain negative, household growth will remain weak and employers will have difficulties filling vacant jobs. Thus, demographics will not be supportive of an increase in housing demand.

Overall, expect total housing starts in Manitoba to be close to the average of the past five years. Total starts across the province will fall to 3,200 units this year, a decline of 11.5 per cent after two years of double-digit growth. In 2004, growth will be flat as starts are anticipated to remain at 3,200 units.

In Detail

Single Starts: About half of the new construction will take place in Winnipeg Census Metropolitan Area (CMA), with the most significant gain taking place in units priced below $200,000. Starts will edge lower this year, to 2,500 units as mortgage rates move upward. Due to higher cost of owning a home, units priced above $200,000 will lose share to homes priced between $150,000 and $200,000.

Multiple Starts: The majority of demand for multi-family units will continue to come from the life-lease market that serves the housing needs of individuals 55 years of age and over. Multiple starts will move upward in 2003 as new units come on line later in the year because of the recently signed federal-provincial affordable housing agreement. In 2003, the multiples market is poised to have its best performance since 1999 as 700 units are expected.

Resales: MLS sales growth will experience a slight decline to 10,800 units this year. This is due to weaker expected income gains and the impact of rising mortgage rates on homeownership costs.

Prices: In 2002, increased market share of units at the higher end of the price spectrum put upward pressure on prices. However, price growth will moderate this year due to softening demand. Expect MLS prices to rise by 1.9 per cent to $98,500.

Provincial Highlight

The future of Motor Coach Industries' (MCI) bus manufacturing facility in Winnipeg appears to be secure.

Union concessions combined with a $20 million government incentive package will keep the once-threatened manufacturing facility in Winnipeg. An initial $10 million expansion will be built to consolidate much of MCI's North American operations.

The expansion will create a minimum of 500 new jobs in Winnipeg over the short-term. Many production processes will be relocated from the company's Mexico plant to Winnipeg.

Contact: Dianne Himbeault (204) 983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Overview

Low rates spur home demand

In 2002 Ontario's level of housing starts was the highest since 1989. This year's starts will be higher still as low interest rates, jobs and over a decade of high immigration lift housing demand, keep resale home markets tight and keep the pressure up on home construction.

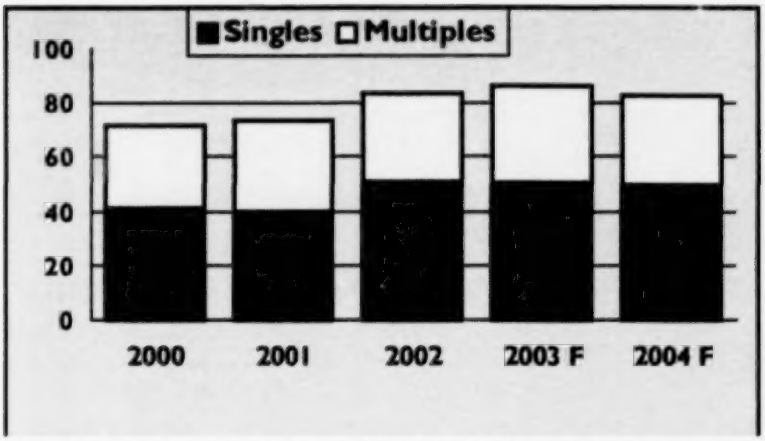
Many of Ontario's leading economic indicators are neutral or positive, suggesting continued strength in the economy through this year. For example, retail sales and automobile sales continue to be strong and consumers are still feeling confident.

Jobs are crucial to housing demand, as they provide both the income and therefore the confidence to buy a house. Employment in the province is expected to grow at a healthy 2.5 per cent clip, continuing the momentum of last years strong growth.

Net migration to Ontario has been extremely strong over the last couple of years and has now edged down. Demographic demand for housing will continue to be solid for a while, since new arrivals to the province take several years to become established and purchase a home. Immigration will increase along with Canada's rising immigration target levels. Most immigrants choose Toronto for its established social and ethnic networks. Job seekers from other parts of Canada, however, will dwindle as employment prospects elsewhere grow.

The overall economic and demographic picture suggests that the expansion in the Ontario housing market will continue into this year. Ontario's housing starts will reach a level of 86,000 in 2003, a gain of three per cent over last year's level. Starts will decline in 2004 and reach 82,500 units.

Ontario Starts (000's)



In Detail

Single Starts: Low mortgage carrying costs and consumer confidence are sustaining demand. Single starts are expected to edge down to 50,500 units. A moderate rise in mortgage carrying costs will be the main cause.

Multiple Starts: Multiple starts will grow again in 2003, rising by 9.3 per cent over 2002 levels to 35,500 units. Inventories of newly completed and unoccupied multiples are low, which implies that demand must be met with new construction. Rental construction is low and should get a boost from government assistance to affordable rental projects.

Resales: Home shoppers are out in force and MLS resales will remain high from a historical standpoint. However, resales will decline to 176,000 sales as interest rates and house prices rise.

Prices: In ten of the province's biggest cities, the sales-to-new listings ratio is higher than 50 per cent; a range that suggests continued increases in the average MLS house price this year. However the rate of price growth is expected to slow somewhat from last year's pace, growing by 5.8 per cent to a level of $223,000.

Provincial Highlight

Ontario's 2002 average vacancy rate rose on the tail of four consecutive years of decline. The province's average vacancy rate moved up to 2.7 per cent in October 2002 from 1.7 per cent a year ago. Ontario's average two bedroom apartment rent rose by 2.3 per cent, which was commensurate with the general Consumer Price Index inflation rate.

Three factors were responsible for the dip in rental demand: the loss of jobs in the younger renter aged population in 2001, lower net migration to the province and shifts to home-ownership induced by affordable mortgage rates.

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

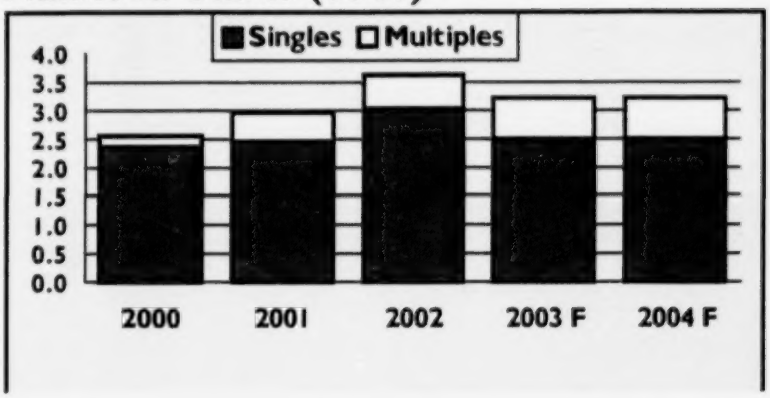
Overview

Modest decline expected

With mortgage rates forecasted to rise through the next 24 months, activity in the housing sector will slow down from the 2002 level, moving down to the levels of the late 1990s.

Typically, new home construction and MLS sales trail employment growth by one year. Given last year's growth in employment, one might thus expect this to have a positive impact on housing activity in 2003. However, a majority of the new jobs that have been created are in the lower earning retail trade sector. The average for weekly earnings in the retail trade sector is about $420, well below the average weekly earnings for all industries at about $586. The prevailing conditions will have a modest negative impact on homeownership demand and a positive one on rental demand as lower earning households have a weaker capacity to generate a down payment for a home.

Manitoba Starts (000's)



Manitoba will continue to lose people to the rest of Canada. With total migration levels expected to remain negative, household growth will remain weak and employers will have difficulties filling vacant jobs. Thus, demographics will not be supportive of an increase in housing demand.

Overall, expect total housing starts in Manitoba to be close to the average of the past five years. Total starts across the province will fall to 3,200 units this year, a decline of 11.5 per cent after two years of double-digit growth. In 2004, growth will be flat as starts are anticipated to remain at 3,200 units.

In Detail

Single Starts: About half of the new construction will take place in Winnipeg Census Metropolitan Area (CMA), with the most significant gain taking place in units priced below $200,000. Starts will edge lower this year, to 2,500 units as mortgage rates move upward. Due to higher cost of owning a home, units priced above $200,000 will lose share to homes priced between $150,000 and $200,000.

Multiple Starts: The majority of demand for multi-family units will continue to come from the life-lease market that serves the housing needs of individuals 55 years of age and over. Multiple starts will move upward in 2003 as new units come on line later in the year because of the recently signed federal-provincial affordable housing agreement. In 2003, the multiples market is poised to have its best performance since 1999 as 700 units are expected.

Resales: MLS sales growth will experience a slight decline to 10,800 units this year. This is due to weaker expected income gains and the impact of rising mortgage rates on homeownership costs.

Prices: In 2002, increased market share of units at the higher end of the price spectrum put upward pressure on prices. However, price growth will moderate this year due to softening demand. Expect MLS prices to rise by 1.9 per cent to $98,500.

Provincial Highlight

The future of Motor Coach Industries' (MCI) bus manufacturing facility in Winnipeg appears to be secure.

Union concessions combined with a $20 million government incentive package will keep the once-threatened manufacturing facility in Winnipeg. An initial $10 million expansion will be built to consolidate much of MCI's North American operations.

The expansion will create a minimum of 500 new jobs in Winnipeg over the short-term. Many production processes will be relocated from the company's Mexico plant to Winnipeg.

Contact: Dianne Himbeault (204) 983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Overview

Low rates spur home demand

In 2002 Ontario's level of housing starts was the highest since 1989. This year's starts will be higher still as low interest rates, jobs and over a decade of high immigration lift housing demand, keep resale home markets tight and keep the pressure up on home construction.

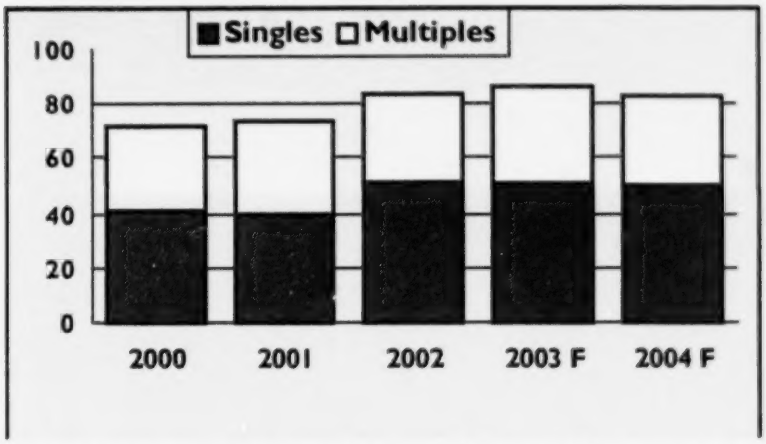
Many of Ontario's leading economic indicators are neutral or positive, suggesting continued strength in the economy through this year. For example, retail sales and automobile sales continue to be strong and consumers are still feeling confident.

Jobs are crucial to housing demand, as they provide both the income and therefore the confidence to buy a house. Employment in the province is expected to grow at a healthy 2.5 per cent clip, continuing the momentum of last years strong growth.

Net migration to Ontario has been extremely strong over the last couple of years and has now edged down. Demographic demand for housing will continue to be solid for a while, since new arrivals to the province take several years to become established and purchase a home. Immigration will increase along with Canada's rising immigration target levels. Most immigrants choose Toronto for its established social and ethnic networks. Job seekers from other parts of Canada, however, will dwindle as employment prospects elsewhere grow.

The overall economic and demographic picture suggests that the expansion in the Ontario housing market will continue into this year. Ontario's housing starts will reach a level of 86,000 in 2003, a gain of three per cent over last year's level. Starts will decline in 2004 and reach 82,500 units.

Ontario Starts (000's)



In Detail

Single Starts: Low mortgage carrying costs and consumer confidence are sustaining demand. Single starts are expected to edge down to 50,500 units. A moderate rise in mortgage carrying costs will be the main cause.

Multiple Starts: Multiple starts will grow again in 2003, rising by 9.3 per cent over 2002 levels to 35,500 units. Inventories of newly completed and unoccupied multiples are low, which implies that demand must be met with new construction. Rental construction is low and should get a boost from government assistance to affordable rental projects.

Resales: Home shoppers are out in force and MLS resales will remain high from a historical standpoint. However, resales will decline to 176,000 sales as interest rates and house prices rise.

Prices: In ten of the province's biggest cities, the sales-to-new listings ratio is higher than 50 per cent; a range that suggests continued increases in the average MLS house price this year. However the rate of price growth is expected to slow somewhat from last year's pace, growing by 5.8 per cent to a level of $223,000.

Provincial Highlight

Ontario's 2002 average vacancy rate rose on the tail of four consecutive years of decline. The province's average vacancy rate moved up to 2.7 per cent in October 2002 from 1.7 per cent a year ago. Ontario's average two bedroom apartment rent rose by 2.3 per cent, which was commensurate with the general Consumer Price Index inflation rate.

Three factors were responsible for the dip in rental demand: the loss of jobs in the younger renter aged population in 2001, lower net migration to the province and shifts to home-ownership induced by affordable mortgage rates.

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Quebec

Overview

Environment still favourable in 2003

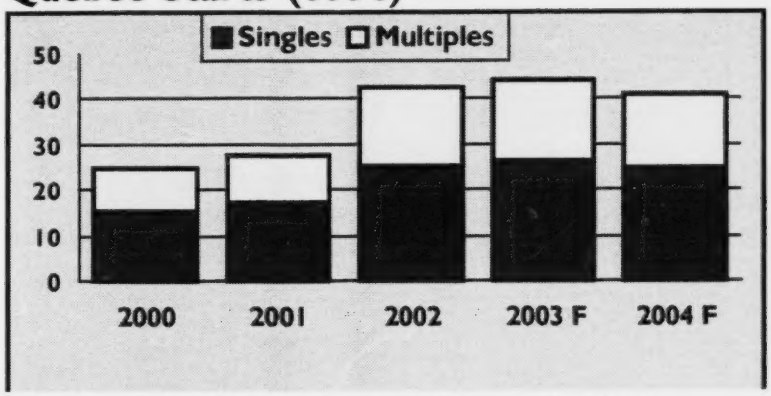
In 2002, the Quebec housing sector was marked by several key factors impacting demand. Since these factors brought about over 40,000 housing starts, the levels should be similar in 2003, as the underlying environment will remain favourable overall.

For the economy, the factors that fuelled growth in 2002 will continue to do so in 2003. First, with many new jobs and higher incomes, consumers will remain confident and continue to spend. Benefiting from more favourable conditions, investment (both public and private) will keep rising. External trade will be buoyed up by the recovery in the United States, along with an exchange rate conducive to exports, but will still be waiting for the contribution of some major sectors (air transport, certain high technology niches). As a result, we expect a GDP growth rate of 3.3 per cent in 2003.

Job creation will remain positive over the next few years, despite a more moderate rate of growth, and the unemployment rate will hover around 8.4 per cent in 2003. With mortgage rates expected to rise marginally next year, a steady housing demand remains quite likely in 2003.

As well, this demand will face a continued weak supply on the resale and rental markets, which will stimulate construction. Finally, with net migration levels on the rise, the residential construction sector should post around 44,000 starts in 2003.

Quebec Starts (000's)



In Detail

Single Starts: The above-mentioned factors, and the delayed effect of some of these variables on demand, will support single-family home building, and starts should reach 26,500 units in 2003.

Multiple Starts: Given the persistently tight rental market (with vacancy rates in Montréal, Québec and Gatineau still below the 1-per-cent mark in 2002), the continued appeal of condominiums, and a steady demand on the retirement home market (also tight), multiple housing construction in Quebec should reach a level of 17,500 starts in 2003.

Resales: Following a significant increase in sales last year, and although the low mortgage rates will continue to favour this market, the fact that choice remains limited on the existing home market will cause MLS sales to reach 61,500 units in 2003.

Prices: While demand for existing homes, which is still strong, continues to face a relative lack of listings, the resale market will remain favourable to sellers, and pressure will continue to be felt on prices. We are consequently expecting the average price to surpass $138,000 in 2003.

Provincial Highlight

The Statistics Canada 2001 Census results concerning Quebec households revealed some indispensable features for the analysis of the housing markets in this province: households are more numerous but getting older, regional growth rates are varied, and the share of renter households remains significant.

The number of households in Quebec rose by about 6 per cent over 1996 and reached nearly 3 million, or around 26 per cent of the Canadian total. The growth rates varied at the metropolitan area level. The Gatineau-Hull and Sherbrooke areas posted the highest rates (9.1 per cent and 7.6 per cent, respectively), followed by Montréal and Québec (6.9 per cent and 5.7 per cent), while Chicoutimi-Jonquière and Trois-Rivières showed the lowest growth rates (3.8 per cent and 3.3 per cent, respectively). The results by age group revealed that the proportion of households aged over 35 years increased since 1996. The median age in Quebec attained 38.8 years, up by 2.6 years over the last census.

As for tenure options, Quebec posted a homeownership rate of 56 per cent in 2001 (down by 1 per cent from 1996), compared to the national average of 66 per cent, and it had the lowest proportion of single-family homes (41.7 per cent versus 57.4 per cent for Canada). Likewise, 43.2 per cent of households in Quebec live in apartments, compared to 27.1 per cent across the country.

Contact : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

New Brunswick

Overview

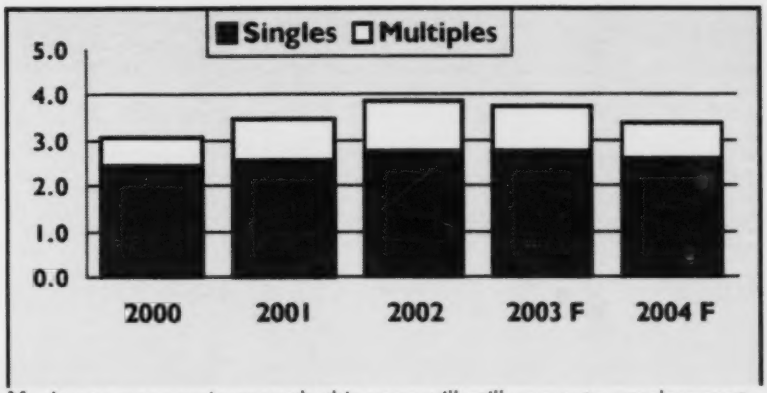
Housing starts will plateau

The housing market in New Brunswick will still be strong this year, but will experience a slight decline. This is primarily due to a decline in rural single starts and fewer multiple starts in urban centres.

With a tentative U.S. economic recovery, the province's economy is expected to grow by 2.8 per cent this year, weaker than last year's rate. Substantial investments in the Irving Refinery Canaport terminal, and the refurbishment of the Coleson Cove and Point Lepreau generating stations will contribute to economic growth.

A strong services sector combined with the province's growing capabilities in the area of communication and information services will also support to economic growth.

New Brunswick Starts (000's)



Moderate economic growth this year will still generate employment gains. Employment should grow by 1.8 per cent in 2003. This should help bring the unemployment rate down to 10.3 per cent this year.

Attractive labour market conditions will help draw in migrants from both the rest of Canada and abroad. This inflow will occur for the second year running and will provide a positive impact on the housing market this year.

Overall, housing starts in New Brunswick should reach 3,750 units, a decline of 2.9 per cent from last year's level. Starts will decline further in 2004, reaching a level of 3,400 units.

In Detail

Single Starts: Low mortgage rates combined with tight resale market conditions in all three larger urban centres will continue to support strong levels of single starts this year, particularly in Moncton. However, the construction of single-detached homes in rural areas will be weaker. Our current forecast is 2,750 single starts in 2003, a slight decline fom last year.

Multiple Starts: Continued strength in multiples in both Saint John and Fredericton will be offset by a pull back from last year's 30 year high in Moncton multiple starts. Multiple starts will reach 1,000 units this year, just below 2002 levels.

Resales: 2002 was a record year. There is no indication that 2003 will not maintain the trend: demand remains strong and mortgage rates will remain low in historical terms, though they will begin to move up. Strong levels of in-migration in Fredericton and Moncton will stimulate sales, particularly in Fredericton where listings are abundant. MLS resales will reach a level of 5,350.

Prices: Despite the tight resale market conditions in much of southern NB, a greater share of existing homes will be sold to people moving from northern NB (where the average price is $62,000). When these people purchase homes in southern regions, they will opt for homes under $100,000. This will cause the average MLS price to rise at a slower pace. The average sale price is expected to rise one per cent to a level of $100,000 this year.

Spotlight on METRO MONCTON

Record employment levels, a shortage of rental units, low mortgage rates and strong migration are all factors which will sustain housing demand, primarily for single starts, over the next year. Metro Moncton will continue to attract a large number of people from northern New Brunswick due to weaker economic conditions in this region. Improved accessibility to the region, thanks to the new four-lane highway between Moncton and Fredericton and the new airport, will also stimulate economic growth in the longer term. In short, realtors and builders in Metro Moncton will remain busy over the near term.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Quebec

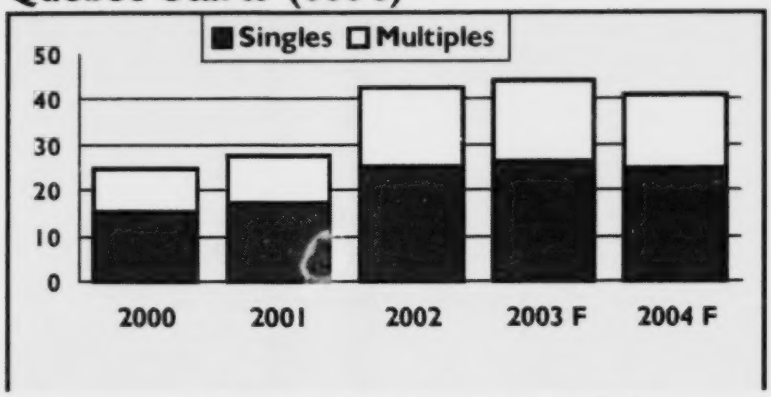
Overview

Environment still favourable in 2003

In 2002, the Quebec housing sector was marked by several key factors impacting demand. Since these factors brought about over 40,000 housing starts, the levels should be similar in 2003, as the underlying environment will remain favourable overall.

For the economy, the factors that fuelled growth in 2002 will continue to do so in 2003. First, with many new jobs and higher incomes, consumers will remain confident and continue to spend. Benefiting from more favourable conditions, investment (both public and private) will keep rising. External trade will be buoyed up by the recovery in the United States, along with an exchange rate conducive to exports, but will still be waiting for the contribution of some major sectors (air transport, certain high technology niches). As a result, we expect a GDP growth rate of 3.3 per cent in 2003.

Quebec Starts (000's)



Job creation will remain positive over the next few years, despite a more moderate rate of growth, and the unemployment rate will hover around 8.4 per cent in 2003. With mortgage rates expected to rise marginally next year, a steady housing demand remains quite likely in 2003.

As well, this demand will face a continued weak supply on the resale and rental markets, which will stimulate construction. Finally, with net migration levels on the rise, the residential construction sector should post around 44,000 starts in 2003.

In Detail

Single Starts: The above-mentioned factors, and the delayed effect of some of these variables on demand, will support single-family home building, and starts should reach 26,500 units in 2003.

Multiple Starts: Given the persistently tight rental market (with vacancy rates in Montréal, Québec and Gatineau still below the 1-per-cent mark in 2002), the continued appeal of condominiums, and a steady demand on the retirement home market (also tight), multiple housing construction in Quebec should reach a level of 17,500 starts in 2003.

Resales: Following a significant increase in sales last year, and although the low mortgage rates will continue to favour this market, the fact that choice remains limited on the existing home market will cause MLS sales to reach 61,500 units in 2003.

Prices: While demand for existing homes, which is still strong, continues to face a relative lack of listings, the resale market will remain favourable to sellers, and pressure will continue to be felt on prices. We are consequently expecting the average price to surpass $138,000 in 2003.

Provincial Highlight

The Statistics Canada 2001 Census results concerning Quebec households revealed some indispensable features for the analysis of the housing markets in this province: households are more numerous but getting older, regional growth rates are varied, and the share of renter households remains significant.

The number of households in Quebec rose by about 6 per cent over 1996 and reached nearly 3 million, or around 26 per cent of the Canadian total. The growth rates varied at the metropolitan area level. The Gatineau-Hull and Sherbrooke areas posted the highest rates (9.1 per cent and 7.6 per cent, respectively), followed by Montréal and Québec (6.9 per cent and 5.7 per cent), while Chicoutimi-Jonquière and Trois-Rivières showed the lowest growth rates (3.8 per cent and 3.3 per cent, respectively). The results by age group revealed that the proportion of households aged over 35 years increased since 1996. The median age in Quebec attained 38.8 years, up by 2.6 years over the last census.

As for tenure options, Quebec posted a homeownership rate of 56 per cent in 2001 (down by 1 per cent from 1996), compared to the national average of 66 per cent, and it had the lowest proportion of single-family homes (41.7 per cent versus 57.4 per cent for Canada). Likewise, 43.2 per cent of households in Quebec live in apartments, compared to 27.1 per cent across the country.

Contact : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

New Brunswick

Overview

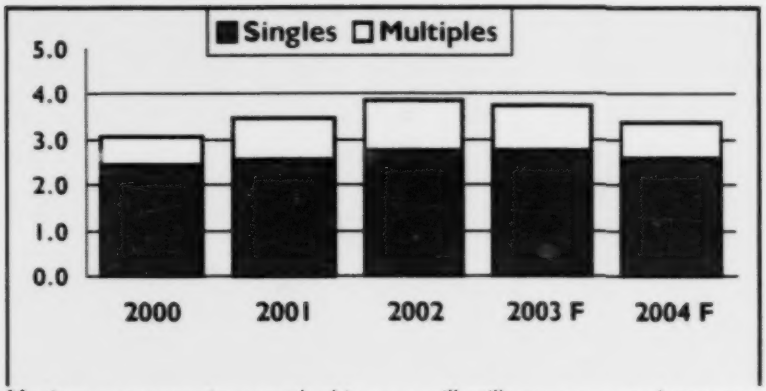
Housing starts will plateau

The housing market in New Brunswick will still be strong this year, but will experience a slight decline. This is primarily due to a decline in rural single starts and fewer multiple starts in urban centres.

With a tentative U.S. economic recovery, the province's economy is expected to grow by 2.8 per cent this year, weaker than last year's rate. Substantial investments in the Irving Refinery Canaport terminal, and the refurbishment of the Coleson Cove and Point Lepreau generating stations will contribute to economic growth.

A strong services sector combined with the province's growing capabilities in the area of communication and information services will also support to economic growth.

New Brunswick Starts (000's)



Moderate economic growth this year will still generate employment gains. Employment should grow by 1.8 per cent in 2003. This should help bring the unemployment rate down to 10.3 per cent this year.

Attractive labour market conditions will help draw in migrants from both the rest of Canada and abroad. This inflow will occur for the second year running and will provide a positive impact on the housing market this year.

Overall, housing starts in New Brunswick should reach 3,750 units, a decline of 2.9 per cent from last year's level. Starts will decline further in 2004, reaching a level of 3,400 units.

In Detail

Single Starts: Low mortgage rates combined with tight resale market conditions in all three larger urban centres will continue to support strong levels of single starts this year, particularly in Moncton. However, the construction of single-detached homes in rural areas will be weaker. Our current forecast is 2,750 single starts in 2003, a slight decline fom last year.

Multiple Starts: Continued strength in multiples in both Saint John and Fredericton will be offset by a pull back from last year's 30 year high in Moncton multiple starts. Multiple starts will reach 1,000 units this year, just below 2002 levels.

Resales: 2002 was a record year. There is no indication that 2003 will not maintain the trend: demand remains strong and mortgage rates will remain low in historical terms, though they will begin to move up. Strong levels of in-migration in Fredericton and Moncton will stimulate sales, particularly in Fredericton where listings are abundant. MLS resales will reach a level of 5,350.

Prices: Despite the tight resale market conditions in much of southern NB, a greater share of existing homes will be sold to people moving from northern NB (where the average price is $62,000). When these people purchase homes in southern regions, they will opt for homes under $100,000. This will cause the average MLS price to rise at a slower pace. The average sale price is expected to rise one per cent to a level of $100,000 this year.

Spotlight on METRO MONCTON

Record employment levels, a shortage of rental units, low mortgage rates and strong migration are all factors which will sustain housing demand, primarily for single starts, over the next year. Metro Moncton will continue to attract a large number of people from northern New Brunswick due to weaker economic conditions in this region. Improved accessibility to the region, thanks to the new four-lane highway between Moncton and Fredericton and the new airport, will also stimulate economic growth in the longer term. In short, realtors and builders in Metro Moncton will remain busy over the near term.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nova Scotia

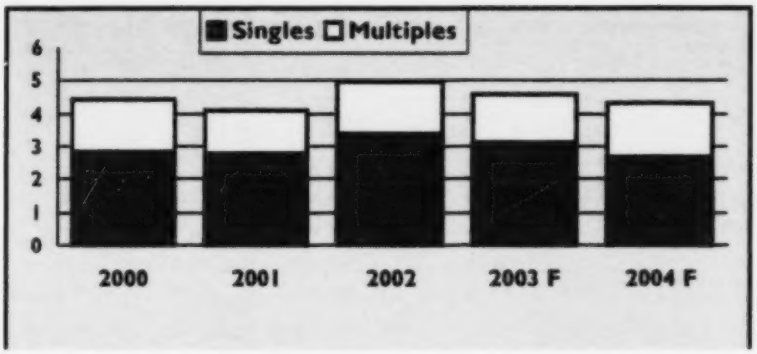
Overview

Housing demand to weaken in 2003

Housing starts in Nova Scotia will weaken in 2003 as the consumer side of the economy begins to slow. Consumers are still expected to drive provincial economic growth this year as they have over the past 18 months. However, with interest rates expected to rise modestly over the course of the year, and growth in employment expected to be moderate, consumer demand will weaken during the year.

Fortunately, a strong rebound in business investment is expected as Tier II of the Sable Offshore Energy project proceeds along with the Halifax Harbour Clean-Up. This will offset a decline in the trade and consumer sectors, providing the momentum required for continued economic expansion in Nova Scotia in 2003 when GDP growth should be 3.4 per cent.

Nova Scotia Starts (000's)



Moderate employment gains will cause a net positive inflow of migrants into the province this year. Most of these people will be from abroad as the province will continue to lose people to other provinces with better economic conditions. The migration picture will provide modest support to the housing market.

Overall, housing market activity is expected to slow this year. Low mortgage rates, rising house prices and a resilient labour market encouraged home buyers to accelerate their purchase plans last year. Consequently, a substantial amount of demand was exhausted in 2002 that would otherwise have stimulated the housing market this year. Expect total housing starts to reach 4,575 units this year. In 2004 starts will decline to 4,300 units.

In Detail

Single Starts: With ownership demand expected to slide over the next twelve months due to both mortgage rates and house prices increasing, the pace of single housing starts are forecast to slow as the year progresses, slipping to 3,100 units this year.

Multiple Starts: A reduced level of rental apartment starts is forecast to result in a seven per cent contraction in total multiple starts to a level of 1,475 units this year. However, more developers are expected to test the burgeoning condominium market in Metro Halifax.

Resales: in 2002 MLS resales set an annual record for the third time in the past four years. However, momentum in sales activity has slowed in recent months, foreshadowing an expected decline in MLS sales compared to 2002 levels. Expect 9,600 resale transactions to occur this year.

Prices: With housing demand still in excess of supply, MLS price growth is expected to continue, but slower than in 2002 as housing demand weakens during the year. Expect MLS price growth of 3.0 per cent this year. New house prices will continue to increase steadily due primarily to a shortage of serviced building lots and rising development charges.

Spoghtlight on Manufacturing

The manufacturing sector accounts for roughly 11 per cent of GDP and 11 per cent of total employment in Nova Scotia. While these shares are smaller than for Canada overall, manufacturing is crucial to the Nova Scotia economy, particularly in rural and smaller urban areas. Companies such as Michelin Tires, Trenton Works, Bowater Mersey Paper, National Sea Products, Stora Enso and Stanfield's provide a large number of full-time jobs that are instrumental in maintaining healthy housing markets in areas such as Northern Nova Scotia, the Annapolis Valley, South Shore and Cape Breton.

Contact: David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

P.E.I.

Overview

Starts will be down after excellent 2002

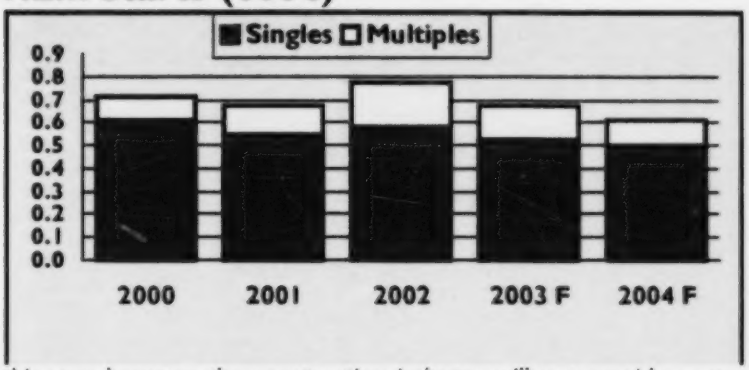
After an excellent year in 2002 the Island's housing market will experience a pullback this year due to more moderate economic growth. The agriculture industry is expected to continue its growth this year, due to a normal yield of potatoes and no trade disputes with the US. Fish landings should experience improvement in activity after several years of decline. This will boost the secondary food processing industries, and will help the province post moderate gains in overall manufacturing output. Tourism is also expected to increase this year, due to the Island's close proximity to the US, a low Canadian dollar, and its image as a safe family destination. The rate of economic growth in PEI is expected to be 2.5 per cent in 2003.

Employment and labour force growth on the Island is expected to remain positive this year, however the construction industry will not provide as many jobs this year since non-residential construction is expected to weaken. Employment is expected to grow 1.5 per cent this year.

Although economic and employment growth will not be outstanding, PEI will still manage to draw in more migrants from abroad and the rest of Canada for the third consecutive year. However, the total number of migrants will be relatively small and have only a moderate impact on the housing market this year.

On balance, moderate economic activity and migration will not be enough to offset the impact of mortgage rates rising throughout the year. Expect total housing starts in PEI to reach a level of 675 this year, down from 775 in 2002. In 2004 starts will reach a level of 610 units.

P.E.I. Starts (000's)



In Detail

Single Starts: The construction of single-family homes is expected to reach a level of 525 units this year, a decline of 57 units from 2002 levels. This is primarily due to moderate economic growth and is expected given the pace of growth pver the past four years.

Multiple Starts: The low vacancy rate on the Island during the past few years has convinced developers that the time is right to build this type of housing. There has been a sharp increase in developers building high end rental units targeted to empty-nesters and young professionals. Following a sharp increase in multiple starts in 2002, the 2003 level is expected to decrease slightly, we expect 150 units this year, a decline of 43 from 2002 levels.

Resales: MLS sales have remained around the 1,200 mark in PEI for the last four years. This level of sales is expected again in 2003, despite a strong demand for existing homes. The main reason this stability in sales has been the low levels of listing in the key urban markets.

Prices: The continued strong demand for existing homes in the urban areas of the province and for recreational type properties (which tend to be more expensive) combined with a decrease in listings will cause the average MLS resale price to rise to $96,000 this year, a modest growth rate of 0.9 per cent.

Spotlight on Multiple Construction in Charlottetown

Over the past few years, the tenure of new multiple structures in Charlottetown has been changing from rental to home ownership. In 1995, none of the multiple units built were for the home ownership market, while recently this share peaked at 43 per cent of units for ownership. This affects the type of units being built, which are changing from apartments to duplex and semi-detached style buildings.

Contact: Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Nova Scotia

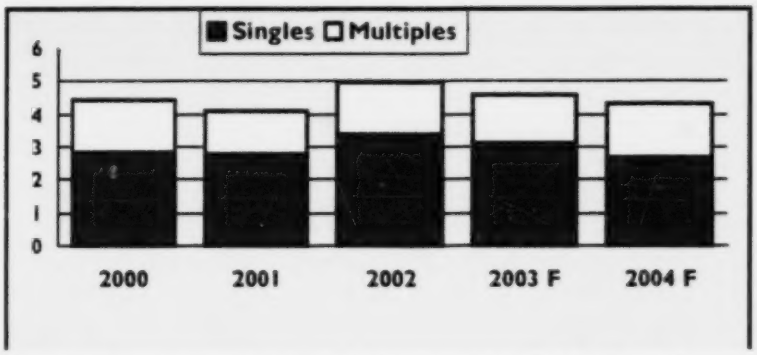
Overview

Housing demand to weaken in 2003

Housing starts in Nova Scotia will weaken in 2003 as the consumer side of the economy begins to slow. Consumers are still expected to drive provincial economic growth this year as they have over the past 18 months. However, with interest rates expected to rise modestly over the course of the year, and growth in employment expected to be moderate, consumer demand will weaken during the year.

Fortunately, a strong rebound in business investment is expected as Tier II of the Sable Offshore Energy project proceeds along with the Halifax Harbour Clean-Up. This will offset a decline in the trade and consumer sectors, providing the momentum required for continued economic expansion in Nova Scotia in 2003 when GDP growth should be 3.4 per cent.

Nova Scotia Starts (000's)



Moderate employment gains will cause a net positive inflow of migrants into the province this year. Most of these people will be from abroad as the province will continue to lose people to other provinces with better economic conditions. The migration picture will provide modest support to the housing market.

Overall, housing market activity is expected to slow this year. Low mortgage rates, rising house prices and a resilient labour market encouraged home buyers to accelerate their purchase plans last year. Consequently, a substantial amount of demand was exhausted in 2002 that would otherwise have stimulated the housing market this year. Expect total housing starts to reach 4,575 units this year. In 2004 starts will decline to 4,300 units.

In Detail

Single Starts: With ownership demand expected to slide over the next twelve months due to both mortgage rates and house prices increasing, the pace of single housing starts are forecast to slow as the year progresses, slipping to 3,100 units this year.

Multiple Starts: A reduced level of rental apartment starts is forecast to result in a seven per cent contraction in total multiple starts to a level of 1,475 units this year. However, more developers are expected to test the burgeoning condominium market in Metro Halifax.

Resales: in 2002 MLS resales set an annual record for the third time in the past four years. However, momentum in sales activity has slowed in recent months, foreshadowing an expected decline in MLS sales compared to 2002 levels. Expect 9,600 resale transactions to occur this year.

Prices: With housing demand still in excess of supply, MLS price growth is expected to continue, but slower than in 2002 as housing demand weakens during the year. Expect MLS price growth of 3.0 per cent this year. New house prices will continue to increase steadily due primarily to a shortage of serviced building lots and rising development charges.

Spoghtlight on Manufacturing

The manufacturing sector accounts for roughly 11 per cent of GDP and 11 per cent of total employment in Nova Scotia. While these shares are smaller than for Canada overall, manufacturing is crucial to the Nova Scotia economy, particularly in rural and smaller urban areas. Companies such as Michelin Tires, Trenton Works, Bowater Mersey Paper, National Sea Products, Stora Enso and Stanfield's provide a large number of full-time jobs that are instrumental in maintaining healthy housing markets in areas such as Northern Nova Scotia, the Annapolis Valley, South Shore and Cape Breton.

Contact: David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

P.E.I.

Overview

Starts will be down after excellent 2002

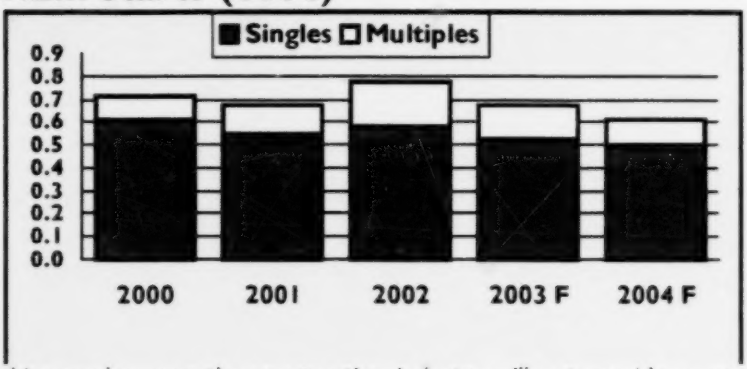
After an excellent year in 2002 the Island's housing market will experience a pullback this year due to more moderate economic growth. The agriculture industry is expected to continue its growth this year, due to a normal yield of potatoes and no trade disputes with the US. Fish landings should experience improvement in activity after several years of decline. This will boost the secondary food processing industries, and will help the province post moderate gains in overall manufacturing output. Tourism is also expected to increase this year, due to the Island's close proximity to the US, a low Canadian dollar, and its image as a safe family destination. The rate of economic growth in PEI is expected to be 2.5 per cent in 2003.

Employment and labour force growth on the Island is expected to remain positive this year, however the construction industry will not provide as many jobs this year since non-residential construction is expected to weaken. Employment is expected to grow 1.5 per cent this year.

Although economic and employment growth will not be outstanding, PEI will still manage to draw in more migrants from abroad and the rest of Canada for the third consecutive year. However, the total number of migrants will be relatively small and have only a moderate impact on the housing market this year.

On balance, moderate economic activity and migration will not be enough to offset the impact of mortgage rates rising throughout the year. Expect total housing starts in PEI to reach a level of 675 this year, down from 775 in 2002. In 2004 starts will reach a level of 610 units.

P.E.I. Starts (000's)



In Detail

Single Starts: The construction of single-family homes is expected to reach a level of 525 units this year, a decline of 57 units from 2002 levels. This is primarily due to moderate economic growth and is expected given the pace of growth pver the past four years.

Multiple Starts: The low vacancy rate on the Island during the past few years has convinced developers that the time is right to build this type of housing. There has been a sharp increase in developers building high end rental units targeted to empty-nesters and young professionals. Following a sharp increase in multiple starts in 2002, the 2003 level is expected to decrease slightly, we expect 150 units this year, a decline of 43 from 2002 levels.

Resales: MLS sales have remained around the 1,200 mark in PEI for the last four years. This level of sales is expected again in 2003, despite a strong demand for existing homes. The main reason this stability in sales has been the low levels of listing in the key urban markets.

Prices: The continued strong demand for existing homes in the urban areas of the province and for recreational type properties (which tend to be more expensive) combined with a decrease in listings will cause the average MLS resale price to rise to $96,000 this year, a modest growth rate of 0.9 per cent.

Spotlight on Multiple Construction in Charlottetown

Over the past few years, the tenure of new multiple structures in Charlottetown has been changing from rental to home ownership. In 1995, none of the multiple units built were for the home ownership market, while recently this share peaked at 43 per cent of units for ownership. This affects the type of units being built, which are changing from apartments to duplex and semi-detached style buildings.

Contact: Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

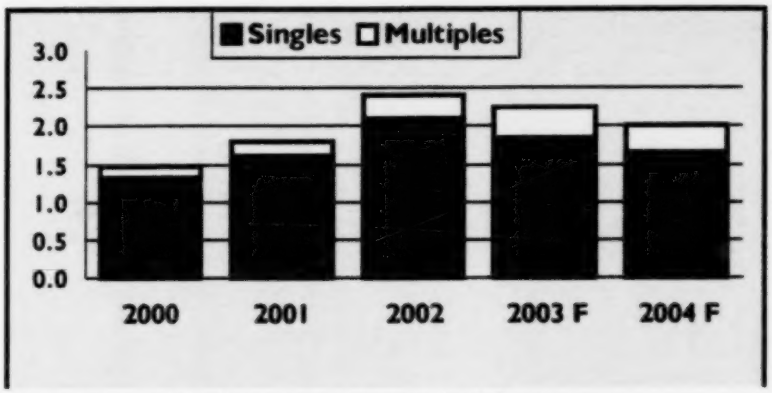
Newfoundland and Labrador

Overview

Economic and housing activity to slow from 2002's torrid pace

Housing activity will slow this year as economic growth cools from last year's rapid pace. Though the boost from last year's jump in oil production at Hibernia and Terra Nova will not be repeated, prospects for 2003 remain positive with GDP forecast to grow by a robust 3.5 per cent. Indeed, the provincial economy will be further bolstered by development expenditures on the White Rose project (offshore oil) that will gather steam, particularly during the second half this year. The commencement of Voisey's Bay (mining) will also play a key role in maintaining economic momentum. The impacts from these projects will be felt this year and beyond as development activities and employment levels rise. Growth in employment will continue this year, with new jobs forecast to increase by 1.5 per cent.

Newfoundland and Labrador Starts (000's)



Despite the continued loss of people to other parts of Canada, ongoing strength in the St. John's economy will draw in migrants and will stem the tide of migrants leaving the province, therfore moderating the negative impact of people leaving the province.

When combined with job gains, income growth and historically low mortgage rates will keep housing demand at high levels. Total starts are expected to decrease to a level of 2,250 units, though this will be the second highest level since 1993. Starts will reach a level of 2,000 next year.

In Detail

Single Starts: Historically low, though rising mortgage rates, solid employment growth and limited choice in the existing homes market are stimulating single-detached activity. Urban centres continue to be the main engine behind growth. Ongoing uncertainty over the future of the fishery combined with the continued exodus during the previous decade will constrain rural areas. Therefore singles are expected to experience a modest decline this year, falling to 1,850 units.

Multiple Starts: With the population aging and rental demand growing, multiple starts will continue to increase, maintaining a trend which began in 2001. While demand for condos will remain strong, expect both apartment and row housing construction to pick up as well. An expected return of public sector investment will also generate some new rental stock. Expect 400 new units this year.

Resales: With mortgage rates expected to rise during the year and a portion of future demand already satisfied, a modest decline in MLS resales to a level of 2,900 is forecast.

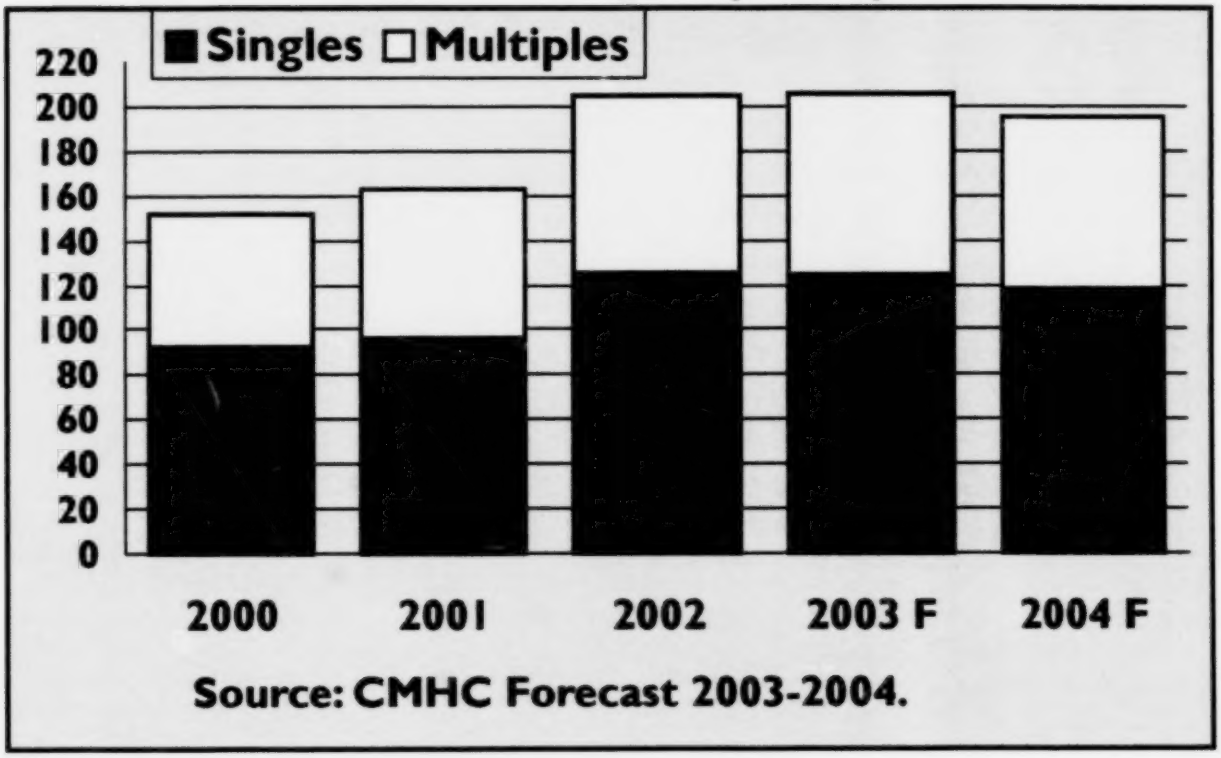
Prices: As demand moderates and more listings are brought to market due to recent price ncreases, expect the pace of growth in the average MLS price to slow from last year. The average MLS price is expected to rise 3.5 per cent to $117,000.

Spotlight on Voisey's Bay

On October 7, 2002, the provincial legislature approved a Statement of Principles with Inco Limited to develop Voisey's Bay. Over the 30-year life of the project, employment benefits are estimated to be 76,000 direct and indirect person-years with total capital investment of $2.9 billion. Initial plans call for a mine and mill/concentrator processing facility at Voisey's Bay. Activity will increase significantly in 2003. Other plans call for a hydromet demonstration plant to be built in Argentia commencing in mid 2004 and employing 200 people during the four-year construction phase. Over the short to medium term, speculative activity will place upward pressure on real estate values. Demand for new, existing and rental housing is also expected to increase, particularly in Argentia as well as communities located in Labrador.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Canada Starts (000's)



Source: CMHC Forecast 2003-2004.

Total Housing Starts
(units and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003(F)	2004(F)
NFLD	1450	1371	1459	1788	2419	2250	2000
%	-14.5	-5.4	6.4	22.5	35.3	-7.0	-11.1
PEI	524	616	710	675	775	675	610
%	11.5	17.6	15.3	-4.9	14.8	-12.9	-9.6
NS	3137	4250	4432	4092	4970	4575	4300
%	-17.7	35.5	4.3	-7.7	21.5	-7.9	-6.0
NB	2447	2776	3079	3462	3862	3750	3400
%	-9.4	13.4	10.9	12.4	11.6	-2.9	-9.3
QUE	23138	25742	24695	27682	42452	44000	41000
%	-10.7	11.3	-4.1	12.1	53.4	3.6	-6.8
ONT	53830	67235	71521	73282	83597	86000	82500
%	-0.4	24.9	6.4	2.5	14.1	2.9	-4.1
MAN	2895	3133	2560	2963	3617	3200	3200
%	10.8	8.2	-18.3	15.7	22.1	-11.5	0.0
SASK	2965	3089	2513	2381	2963	2925	2900
%	7.5	4.2	-18.6	-5.3	24.4	-1.3	-0.9
ALTA	27122	25447	26266	29174	38754	35100	31200
%	14.6	-6.2	3.2	11.1	32.8	-9.4	-11.1
BC	19931	16309	14418	17234	21625	23000	24000
%	-32.1	-18.2	-11.6	19.5	25.5	6.4	4.3
CAN	137439	149968	151653	162733	205034	*205500	*195100
%	-6.5	9.1	1.1	7.3	26.0	0.2	-5.1

Source: CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

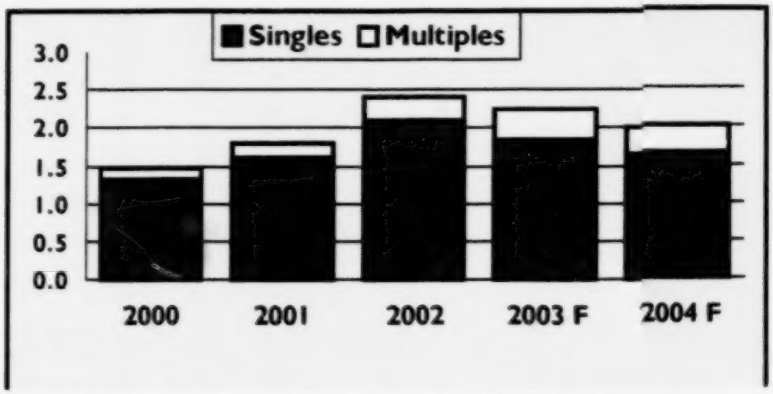
Newfoundland and Labrador

Overview

Economic and housing activity to slow from 2002's torrid pace

Housing activity will slow this year as economic growth cools from last year's rapid pace. Though the boost from last year's jump in oil production at Hibernia and Terra Nova will not be repeated, prospects for 2003 remain positive with GDP forecast to grow by a robust 3.5 per cent. Indeed, the provincial economy will be further bolstered by development expenditures on the White Rose project (offshore oil) that will gather steam, particularly during the second half this year. The commencement of Voisey's Bay (mining) will also play a key role in maintaining economic momentum. The impacts from these projects will be felt this year and beyond as development activities and employment levels rise. Growth in employment will continue this year, with new jobs forecast to increase by 1.5 per cent.

Newfoundland and Labrador Starts (000's)



Despite the continued loss of people to other parts of Canada, ongoing strength in the St. John's economy will draw in migrants and will stem the tide of migrants leaving the province, therfore moderating the negative impact of people leaving the province.

When combined with job gains, income growth and historically low mortgage rates will keep housing demand at high levels. Total starts are expected to decrease to a level of 2,250 units, though this will be the second highest level since 1993. Starts will reach a level of 2,000 next year.

In Detail

Single Starts: Historically low, though rising mortgage rates, solid employment growth and limited choice in the existing homes market are stimulating single-detached activity. Urban centres continue to be the main engine behind growth. Ongoing uncertainty over the future of the fishery combined with the continued exodus during the previous decade will constrain rural areas. Therefore singles are expected to experience a modest decline this year, falling to 1,850 units.

Multiple Starts: With the population aging and rental demand growing, multiple starts will continue to increase, maintaining a trend which began in 2001. While demand for condos will remain strong, expect both apartment and row housing construction to pick up as well. An expected return of public sector investment will also generate some new rental stock. Expect 400 new units this year.

Resales: With mortgage rates expected to rise during the year and a portion of future demand already satisfied, a modest decline in MLS resales to a level of 2,900 is forecast.

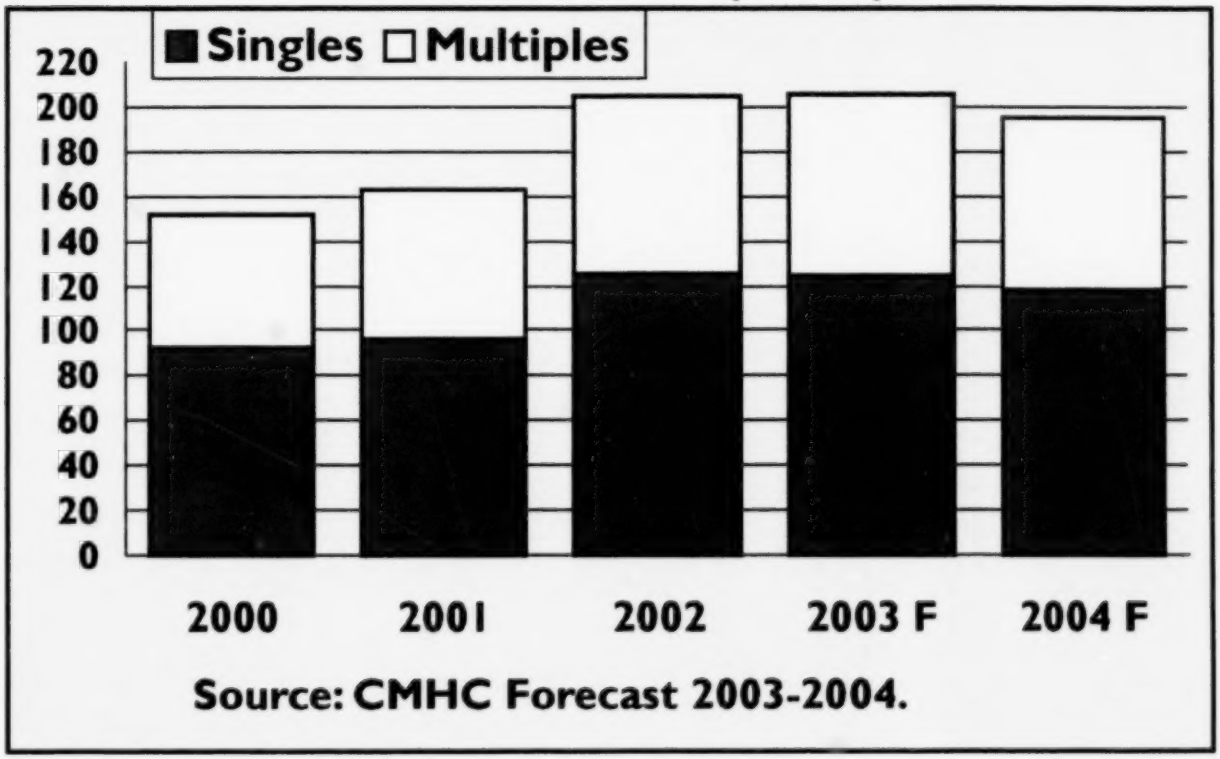
Prices: As demand moderates and more listings are brought to market due to recent price ncreases, expect the pace of growth in the average MLS price to slow from last year. The average MLS price is expected to rise 3.5 per cent to $117,000.

Spotlight on Voisey's Bay

On October 7, 2002, the provincial legislature approved a Statement of Principles with Inco Limited to develop Voisey's Bay. Over the 30-year life of the project, employment benefits are estimated to be 76,000 direct and indirect person-years with total capital investment of $2.9 billion. Initial plans call for a mine and mill/concentrator processing facility at Voisey's Bay. Activity will increase significantly in 2003. Other plans call for a hydromet demonstration plant to be built in Argentia commencing in mid 2004 and employing 200 people during the four-year construction phase. Over the short to medium term, speculative activity will place upward pressure on real estate values. Demand for new, existing and rental housing is also expected to increase, particularly in Argentia as well as communities located in Labrador.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Canada Starts (000's)



Source: CMHC Forecast 2003-2004.

Total Housing Starts
(units and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003(F)	2004(F)
NFLD	**1450**	**1371**	**1459**	**1788**	**2419**	**2250**	**2000**
%	-14.5	-5.4	6.4	22.5	35.3	-7.0	-11.1
PEI	**524**	**616**	**710**	**675**	**775**	**675**	**610**
%	11.5	17.6	15.3	-4.9	14.8	-12.9	-9.6
NS	**3137**	**4250**	**4432**	**4092**	**4970**	**4575**	**4300**
%	-17.7	35.5	4.3	-7.7	21.5	-7.9	-6.0
NB	**2447**	**2776**	**3079**	**3462**	**3862**	**3750**	**3400**
%	-9.4	13.4	10.9	12.4	11.6	-2.9	-9.3
QUE	**23138**	**25742**	**24695**	**27682**	**42452**	**44000**	**41000**
%	-10.7	11.3	-4.1	12.1	53.4	3.6	-6.8
ONT	**53830**	**67235**	**71521**	**73282**	**83597**	**86000**	**82500**
%	-0.4	24.9	6.4	2.5	14.1	2.9	-4.1
MAN	**2895**	**3133**	**2560**	**2963**	**3617**	**3200**	**3200**
%	10.8	8.2	-18.3	15.7	22.1	-11.5	0.0
SASK	**2965**	**3089**	**2513**	**2381**	**2963**	**2925**	**2900**
%	7.5	4.2	-18.6	-5.3	24.4	-1.3	-0.9
ALTA	**27122**	**25447**	**26266**	**29174**	**38754**	**35100**	**31200**
%	14.6	-6.2	3.2	11.1	32.8	-9.4	-11.1
BC	**19931**	**16309**	**14418**	**17234**	**21625**	**23000**	**24000**
%	-32.1	-18.2	-11.6	19.5	25.5	6.4	4.3
CAN	**137439**	**149968**	**151653**	**162733**	**205034**	***205500**	***195100**
%	-6.5	9.1	1.1	7.3	26.0	0.2	-5.1

Source: CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Single-detached Starts
(units and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	1086	1233	1315	1598	2092	1850	1650
%	-11.0	13.5	6.7	21.5	30.9	-11.6	-10.8
PEI	387	472	614	551	582	525	500
%	3.5	22.0	30.1	-10.3	5.6	-9.8	-4.8
NS	2257	3345	2856	2761	3363	3100	2700
%	-23.2	48.2	-14.6	-3.3	21.8	-7.8	-12.9
NB	1989	2201	2442	2573	2769	2750	2600
%	-6.4	10.7	10.9	5.4	7.6	-0.7	-5.5
QUE	14685	15798	15349	17193	25257	26500	25000
%	-8.6	7.6	-2.8	12.0	46.9	4.9	-5.7
ONT	32737	39421	41087	39632	51114	50500	49500
%	-7.5	20.4	4.2	-3.5	29.0	-1.2	-2.0
MAN	2368	2231	2348	2460	3016	2500	2500
%	17.3	-5.8	5.2	4.8	22.6	-17.1	0.0
SASK	2154	2070	1890	1627	1931	2000	2100
%	10.2	-3.9	-8.7	-13.9	18.7	3.6	5.0
ALTA	20077	16688	16835	19769	24520	23500	20000
%	10.5	-16.9	0.9	17.4	24.0	-4.2	-14.9
BC	8691	8731	7448	7862	10730	10900	11300
%	-32.7	0.5	-14.7	5.6	36.5	1.6	3.7
CAN	86431	92190	92184	96026	125374	*124100	*117900
%	-7.2	6.7	0.0	4.2	30.6	-1.0	-5.0

Source: CMHC Forecast 2003-2004
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Starts
(units and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	364	138	144	190	327	400	350
%	-23.5	-62.1	4.3	31.9	72.1	22.3	-12.5
PEI	137	144	96	124	193	150	110
%	42.7	5.1	-33.3	29.2	55.6	-22.3	-26.7
NS	880	905	1576	1331	1607	1475	1600
%	0.7	2.8	74.1	-15.5	20.7	-8.2	8.5
NB	458	575	637	889	1093	1000	800
%	-20.6	25.5	10.8	39.6	22.9	-8.5	-20.0
QUE	8453	9944	9346	10489	17195	17500	16000
%	-13.9	17.6	-6.0	12.2	63.9	1.8	-8.6
ONT	21093	27814	30434	33650	32483	35500	33000
%	13.0	31.9	9.4	10.6	-3.5	9.3	-7.0
MAN	527	902	212	503	601	700	700
%	-11.1	71.2	-76.5	137.3	19.5	16.5	0.0
SASK	811	1019	623	754	1032	925	800
%	1.0	25.6	-38.9	21.0	36.9	-10.4	-13.5
ALTA	7045	8759	9431	9405	14234	11600	11200
%	28.1	24.3	7.7	-0.3	51.3	-18.5	-3.4
BC	11240	7578	6970	9372	10895	12100	12700
%	-31.6	-32.6	-8.0	34.5	16.3	11.1	5.0
CAN	51008	57778	59469	66707	79660	*81400	*77300
%	-5.3	13.3	2.9	12.2	19.4	2.2	-5.0

Source: CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Housing Starts by Type (Units)

		1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NF	Semi-detached	163	50	44	30	36	60	100
	Row	20	9	23	36	42	60	50
	Apartment	181	79	77	124	249	280	200
	Total	364	138	144	190	327	400	350
PEI	Semi-detached	28	32	46	56	64	40	40
	Row	10	31	21	10	47	25	20
	Apartment	99	81	29	58	82	85	50
	Total	137	144	96	124	193	150	110
NS	Semi-detached	290	218	266	228	253	250	225
	Row	89	29	17	40	144	125	125
	Apartment	501	658	1293	1063	1210	1100	1250
	Total	880	905	1576	1331	1607	1475	1600
NB	Semi-detached	106	134	113	114	186	150	120
	Row	89	94	26	153	68	150	80
	Apartment	263	347	498	622	839	700	600
	Total	458	575	637	889	1093	1000	800
QC	Semi-detached	1930	1586	1291	1309	1855	2275	1700
	Row	1074	1184	858	869	964	1225	900
	Apartment	5449	7174	7197	8311	14376	14000	13400
	Total	8453	9944	9346	10489	17195	17500	16000
ON	Semi-detached	4575	6445	7167	7106	6886	7000	6900
	Row	10073	10425	10846	10269	11849	12000	11800
	Apartment	6445	10944	12421	16275	13748	16500	14300
	Total	21093	27814	30434	33650	32483	35500	33000
MAN	Semi-detached	131	90	52	51	68	75	75
	Row	81	151	63	84	76	85	85
	Apartment	315	661	97	368	457	540	540
	Total	527	902	212	503	601	700	700
SK	Semi-detached	174	155	148	116	142	165	120
	Row	222	104	173	240	456	280	200
	Apartment	415	760	302	398	434	480	480
	Total	811	1019	623	754	1032	925	800
ALB	Semi-detached	1428	1570	1518	1957	2869	2100	2000
	Row	1512	1424	1545	1779	2531	1850	1800
	Apartment	4105	5765	6368	5669	8834	7650	7400
	Total	7045	8759	9431	9405	14234	11600	11200
B.C.	Semi-detached	1218	816	885	916	1225	1350	1400
	Row	2117	1444	1675	1686	2305	2650	2800
	Apartment	7905	5318	4410	6770	7365	8100	8500
	Total	11240	7578	6970	9372	10895	12100	12700
CAN	Semi-detached	10043	11096	11530	11883	13584	13465	12680
	Row	15287	14895	15247	15166	18482	18450	17860
	Apartment	25678	31787	32692	39658	47594	49435	46720
	Total	51008	57778	59469	66707	79660	*81400	*77300

Source: CMHC Forecast 2003-2004.
* Total does not add due to rounding.

Total Residential Resales (units and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	2288	2437	2593	2808	3014	2900	3000
%	5.4	6.5	6.4	8.3	7.3	-3.8	3.4
PEI	1125	1184	1206	1234	1221	1225	1225
%	39.6	5.2	1.9	2.3	-1.1	0.3	0.0
NS	8052	8827	8577	9441	10243	9600	9300
%	6.4	9.6	-2.8	10.1	8.5	-6.3	-3.1
NB	3908	4376	4524	4779	5089	5350	5000
%	-0.8	12.0	3.4	5.6	6.5	5.1	-6.5
QUE	45192	49792	53755	61620	71001	61500	60000
%	4.0	10.2	8.0	14.6	15.2	-13.4	-2.4
ONT	138463	148659	147158	162318	177406	176000	165000
%	-1.5	7.4	-1.0	10.3	9.3	-0.8	-6.3
MAN	10762	10867	10612	11440	10990	10800	10500
%	-3.7	1.0	-2.3	7.8	-3.9	-1.7	-2.8
SASK	8068	8053	7552	7971	7933	7500	7500
%	-3.3	-0.2	-6.2	5.5	-0.5	-5.5	0.0
ALTA	43383	42684	43311	48989	51042	49000	47000
%	-0.7	-1.6	1.5	13.1	4.2	-4.0	-4.1
BC	52910	58084	54179	69554	82737	78000	77000
%	-22.4	9.8	-6.7	28.4	19.0	-5.7	-1.3
CAN**	314151	334963	333467	380154	420676	*401900	*385500
%	-4.8	6.6	-0.4	14.0	10.7	-4.5	-4.1

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc., CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding. **Canada totals are for 10 provinces

Average Residential Resale Price (dollars and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	91514	94359	99525	104376	113081	117000	120000
%	-0.8	3.1	5.5	4.9	8.3	3.5	2.6
PEI	79577	82138	82884	87696	95117	96000	97000
%	-7.9	3.2	0.9	5.8	8.5	0.9	1.0
NS	97015	102628	109839	115485	126669	130500	133000
%	0.3	5.8	7.0	5.1	9.7	3.0	1.9
NB	85948	88072	91624	95947	100129	100000	102500
%	-1.4	2.5	4.0	4.7	4.4	-0.1	2.5
QUE	103947	107501	111260	115865	129504	138850	145500
%	2.2	3.4	3.5	4.1	11.8	7.2	4.8
ONT	167115	174049	183841	193357	210699	223000	230000
%	1.7	4.1	5.6	5.2	9.0	5.8	3.1
MAN	86419	86423	87884	93192	96639	98500	100000
%	1.2	0.0	1.7	6.0	3.7	1.9	1.5
SASK	87577	91396	94047	98310	101297	105000	107000
%	4.3	4.4	2.9	4.5	3.0	3.7	1.9
ALTA	132905	139621	146258	153737	170253	176000	185000
%	6.4	5.1	4.8	5.1	10.7	3.4	5.1
BC	212046	215283	221371	222822	238877	245000	257000
%	-3.8	1.5	2.8	0.7	7.2	2.5	4.9
CAN**	152393	158180	164095	171916	188168	*198100	*205600
%	-1.5	3.8	3.7	4.8	9.4	5.3	3.8

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc., CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding. **Canada totals are for 10 provinces

Employment (annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	2.6	5.5	-0.2	3.3	1.2	1.5	2.0
PEI	1.9	1.5	5.3	2.0	1.8	1.5	1.5
NS	3.8	2.4	2.7	0.9	1.2	1.5	2.0
NB	2.3	3.3	1.8	-0.0	3.3	1.8	2.2
QUE	2.7	2.3	2.4	1.1	3.4	2.5	2.7
ONT	3.3	3.6	3.2	1.5	1.8	2.5	2.6
MAN	1.9	1.3	2.2	0.6	1.6	1.3	1.3
SASK	1.3	0.8	1.0	-2.6	2.0	1.3	1.2
ALTA	3.9	2.5	2.3	2.8	2.6	2.5	2.5
BC	0.1	1.9	2.2	-0.3	1.6	1.9	2.1
CAN	2.7	2.8	2.6	1.1	2.2	2.3	2.4

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.

Unemployment Rate (percent)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	18.0	16.9	16.7	16.1	16.9	16.5	15.6
PEI	13.8	14.4	12.0	11.9	12.1	11.9	11.7
NS	10.5	9.6	9.1	9.7	9.6	9.5	9.4
NB	12.2	10.2	10.0	11.2	10.4	10.3	10.0
QUE	10.3	9.3	8.4	8.7	8.6	8.4	8.2
ONT	7.2	6.3	5.7	6.3	7.1	6.9	6.7
MAN	5.5	5.6	4.9	5.0	5.2	5.0	4.8
SASK	5.8	6.1	5.2	5.8	5.7	5.3	4.9
ALTA	5.6	5.7	5.0	4.6	5.3	5.0	4.7
BC	8.8	8.3	7.2	7.7	8.5	8.4	8.1
CAN	8.3	7.6	6.8	7.2	7.7	7.5	7.2

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.

Real Gross Domestic Product (annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002 (E)	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	6.9	6.4	5.0	1.2	7.5	3.5	2.0
PEI	4.0	4.1	3.5	0.3	3.0	2.5	2.5
NS	3.8	5.5	2.4	2.4	3.0	3.4	3.8
NB	3.9	6.1	2.1	0.6	3.3	2.8	3.2
QUE	3.2	5.6	5.0	1.2	3.8	3.3	3.6
ONT	4.9	7.6	4.8	1.2	3.4	3.3	3.8
MAN	4.8	2.2	2.8	1.4	3.3	3.5	3.5
SASK	4.2	0.8	3.3	-2.0	2.2	2.5	2.2
ALTA	4.6	1.6	5.9	2.9	3.0	4.5	4.2
BC	1.5	2.5	4.3	0.9	2.0	2.7	3.5
CAN	4.1	5.4	4.5	1.5	3.3	3.2	3.4

Source: Statistics Canada, CMHC Estimate 2001, CMHC Forecast 2003-2004.
(E) Estimate. (F) Forecast.

Total Net Migration* (persons)

	1998	1999	2000	2001	2002 (E)	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	-7824	-3443	-4776	-3456	-3100	-2800	-2525
PEI	118	454	33	633	575	615	640
NS	182	3534	-1210	-316	400	1100	1750
NB	-2341	1190	-1987	-907	1200	1600	1500
QUE	2414	9565	11426	20138	20500	21500	22500
ONT	74340	105924	139411	145573	121315	118000	120500
MAN	-1665	350	-989	-2614	-1100	-900	-900
SASK	-1022	-5844	-7377	-7738	-8100	-6200	-5200
ALTA	45414	25935	32638	35390	35550	32200	30200
BC	10745	20339	18506	31634	26000	31200	33200
CAN**	120361	158004	185675	218337	193240	196315	201665

Source: Statistics Canada, CMHC Estimate 2001, CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.
* Sum of interprovincial migration, international migration, and non-permanent residents.
** Excludes Yukon, Northwest Territories, and Nunavut.

Local Market Indicators

Census Metropolitan Area		Total housing starts	Single-detached housing starts	New housing price index, annual % chg.	MLS™ sales	MLS™ average price	Rental vacancy rate, structures of 3 units +
Victoria	2002	1,344	879	3.6	7,069	242,503	1.5
	2003(F)	1,450	910	4.3	6,575	262,000	1.8
	2004(F)	1,570	915	3.1	6,700	269,500	1.2
Vancouver	2002	13,197	4,980	2.5	34,909	301,473	1.4
	2003(F)	14,400	5,300	4.0	32,000	312,500	1.6
	2004(F)	15,600	5,800	3.0	33,500	323,000	1.5
Abbotsford	2002	1,038	560	na	na	na	2.0
	2003(F)	1,100	580	na	2,350	229,000	2.3
	2004(F)	1,150	620	na	2,450	235,000	2.5
Edmonton	2002	12,581	6,860	7.2	15,923	150,165	1.7
	2003(F)	9,750	5,750	4.0	15,250	158,000	2.5
	2004(F)	8,500	5,000	3.5	15,000	166,000	2.5
Calgary	2002	14,339	9,413	5.2	24,706	198,350	2.9
	2003(F)	12,250	8,250	4.5	22,800	207,000	2.7
	2004(F)	12,000	8,000	3.5	22,000	213,000	2.5
Saskatoon	2002	1,489	691	1.5	2,941	118,999	3.7
	2003(F)	1,050	700	2.0	2,800	123,000	2.0
	2004(F)	1,100	700	2.0	2,800	125,000	2.0
Regina	2002	651	504	3.7	2,817	100,751	1.9
	2003(F)	750	550	2.0	2,600	103,000	1.9
	2004(F)	800	600	2.0	2,650	105,000	1.9
Winnipeg	2002	1,821	1,528	2.6	9,881	98,054	1.2
	2003(F)	1,650	1,250	2.5	9,800	100,000	1.0
	2004(F)	1,600	1,250	2.0	9,750	102,500	1.2
Thunder Bay	2002	197	193	1.0	1,599	109,930	4.7
	2003(F)	240	200	1.0	1,250	116,424	3.7
	2004(F)	280	210	1.0	1,288	118,752	3.0
Sudbury	2002	298	292	1.0	2,031	110,826	5.1
	2003(F)	316	310	1.0	2,143	114,151	4.7
	2004(F)	330	320	1.0	2,250	118,146	4.0
Windsor	2002	2,490	1,726	0.5	4,938	149,656	3.9
	2003(F)	2,350	1,700	0.5	5,100	152,000	3.5
	2004(F)	2,200	1,600	1.0	5,000	156,000	2.5
London	2002	2,604	1,969	2.9	8,290	142,745	2.0
	2003(F)	2,650	1,675	2.6	7,350	145,000	2.3
	2004(F)	2,300	1,550	2.2	6,900	146,500	2.6
Kitchener	2002	4,130	3,007	4.1	5,253	177,559	2.3
	2003(F)	4,050	2,800	6.0	5,100	188,200	2.0
	2004(F)	3,900	2,550	5.0	4,750	196,600	1.3
St. Catharines-Niagara	2002	1,317	1,032	2.0	5,950	156,605	2.4
	2003(F)	1,320	1,050	1.7	5,650	151,200	2.1
	2004(F)	1,380	1,100	1.1	5,600	155,500	2.0
Hamilton	2002	3,803	2,259	4.3	12,482	183,442	1.6
	2003(F)	3,900	2,250	5.3	11,500	191,500	1.4
	2004(F)	3,700	2,150	3.0	10,750	197,500	1.4
Toronto	2002	43,805	22,115	3.4	74,107	275,975	2.5
	2003(F)	45,000	21,000	3.0	70,000	290,000	3.0
	2004(F)	40,000	18,000	2.5	64,000	295,000	2.8

Local Market Indicators

Census Metropolitan Area		Total housing starts	Single-detached housing starts	New housing price index annual % chg.	MLS™ sales	MLS™ average price	Rental vacancy rate Structures of 3 units +
Oshawa	2002	3,490	2,955	na	6,520	204,103	2.3
	2003(F)	3,200	2,600	na	5,000	198,000	2.0
	2004(F)	2,900	2,450		4,800	205,000	1.7
Kingston	2002	810	775	na	3,646	144,413	0.9
	2003(F)	900	840	na	3,900	152,000	0.7
	2004(F)	930	860		4,000	156,000	1.0
Ottawa	2002	7,796	3,807	7.7	12,894	200,711	1.9
	2003(F)	7,200	3,700	5.0	12,500	216,600	1.6
	2004(F)	6,700	3,400	4.0	13,100	227,300	1.5
Gatineau	2002	2,553	1,574	7.7	3,823	112,755	0.5
	2003(F)	2,700	2,000	7.0	3,600	116,000	0.8
	2004(F)	2,300	1,600	3.0	3,500	118,000	1.5
Montréal	2002	20,554	10,416	5.8	46,931	143,589	0.7
	2003(F)	22,500	10,800	5.5	34,000	170,000	1.0
	2004(F)	20,000	10,000	5.5	32,000	180,000	1.5
Trois-Rivières	2002	619	250	n.a.	1,532	75,363	3.0
	2003(F)	440	260	n.a.	800	80,500	2.7
	2004(F)	420	270	n.a.	800	82,500	3.0
Sherbrooke	2002	857	416	n.a.	2,178	105,938	1.8
	2003(F)	810	330	n.a.	1,100	117,500	1.3
	2004(F)	650	300	n.a.	1,000	112,000	1.8
Québec	2002	4,282	2,327	4.3	8,771	102,627	0.3
	2003(F)	5,000	2,400	7.0	6,800	113,000	0.5
	2004(F)	4,500	2,500	5.0	6,800	118,500	1.0
Chicoutimi-Jonquière	2002	596	254	n.a	1,436	83,982	4.9
	2003(F)	355	230	n.a	925	93,000	5.5
	2004(F)	295	230	n.a	945	95,750	5.2
Saint John	2002	397	338	2.1	1,505	103,544	6.3
	2003(F)	460	360	0.1	1,450	106,000	6.5
	2004(F)	525	375	0.1	1,350	108,000	4.5
Halifax	2002	3,310	1,865	3.6	6,687	148,737	2.7
	2003(F)	3,000	1,650	2.4	6,300	156,500	2.0
	2004(F)	2,650	1,250	2.2	5,975	159,000	1.8
St. John's	2002	1,350	1,093	4.3	2,893	114,626	2.7
	2003(F)	1,300	1,000	2.5	2,800	118,500	2.0
	2004(F)	1,300	950	3.5	2,850	121,000	2.0
Charlottetown	2002	461	292	0.7	1,221	95,117	2.3
	2003(F)	400	275	1.0	500	116,000	3.0
	2004(F)	375	250	1.0	525	117,000	3.0
ALL METRO AREAS	2002	152,179	84,368	3.0	314,933		1.7
	2003(F)	150,491	80,720	3.7	281,943		2.5
	2004(F)	139,955	74,800	3.1	273,033		2.6

Source: CMHC, Canadian Real Estate Association, Local real estate boards, Statistics Canada, CMHC Forecast 2003-2004
n.a.: data not available

Major Housing Indicators
Seasonally Adjusted Annual Rates
(levels and quarterly percent change)

	01:Q1	01:Q2	01:Q3	01:Q4	02:Q1	02:Q2	02:Q3	02:Q4
New housing								
Building permits, units, thousands	163.4	159.4	157.6	174.7	212.9	213.6	221.0	218.3
%	9.2	-2.4	-1.2	10.9	21.8	0.3	3.4	-1.2
Housing starts, total, thousands	158.2	165.1	157.1	172.3	208.0	197.8	205.5	211.6
%	2.9	4.4	-4.8	9.7	20.7	-4.9	3.9	3.0
Housing starts, singles, thousands	94.8	91.9	94.6	104.2	124.6	124.3	124.8	129.3
%	4.9	-3.1	2.9	10.1	19.6	-0.2	0.4	3.6
Housing starts, multiples, thousands	63.4	73.2	62.5	68.1	83.4	73.5	80.7	82.3
%	0.2	15.5	-14.6	9.0	22.5	-11.9	9.8	2.0
Housing completions, total, thousands	30.2	34.7	46.0	41.0	37.0	39.6	54.7	54.3
%	-19.6	14.9	32.7	-10.8	-9.8	7.0	38.1	-0.7
New house price index, 1992=100	105.0	105.7	106.5	107.1	108.3	109.9	110.9	112.4
%	0.7	0.7	0.7	0.5	1.1	1.5	0.9	1.4
Existing housing								
MLS resales, units, thousands	343.8	373.4	382.1	421.3	459.7	411.6	402.1	409.3
%	3.1	8.6	2.3	10.3	9.1	-10.5	-2.3	1.8
MLS average resale price, $C thousands	166.2	170.3	174.4	175.8	183.1	187.9	189.7	192.6
%	0.1	2.5	2.4	0.8	4.2	2.6	1.0	1.5
Mortgage market								
Mortgages outstanding, $C billions	441.1	446.3	452.9	461.0	469.1	477.9	485.1	n.a.
%	1.1	1.2	1.5	1.8	1.8	1.9	1.5	n.a.
Mortgage approvals, $C billions	82.9	89.3	89.3	120.1	na	na	na	na
%	4.7	7.7	0.0	34.5	na	na	na	na
1-year mortgage rate, per cent*	7.10	6.73	6.03	4.70	4.80	5.50	5.33	5.03
5-year mortgage rate, per cent*	7.58	7.67	7.50	6.87	7.05	7.37	6.85	6.80
Residential investment**								
Total, $1997 billions	47.4	47.0	47.9	50.5	54.4	54.3	56.3	n.a.
%	0.5	-0.8	2.0	5.3	7.8	-0.3	3.7	n.a.
New, $1997 billions	23.5	23.1	23.6	25.3	27.9	28.6	30.7	n.a.
%	2.4	-1.8	2.3	7.5	10.1	2.6	7.2	n.a.
Alterations, $1997 billions	16.8	16.4	16.4	16.5	16.9	17.0	17.3	n.a.
%	-2.4	-2.4	0.3	0.3	2.6	0.7	1.6	n.a.
Transfer costs, $1997 billions	7.1	7.5	7.9	8.5	9.4	8.5	8.2	n.a.
%	1.4	6.0	4.6	8.8	10.2	-9.8	-3.3	n.a.
Deflator, 1997=100	107.3	108.5	109.0	110.1	111.0	112.6	113.4	n.a.
%	0.6	1.1	0.4	1.1	0.8	1.4	0.6	n.a.

Sources: CMHC, Statistics Canada, Bank of Canada, Canadian Real Estate Association.
n.a. Data not available.
* All indicators are seasonally adjusted, except 1-year and 5-year mortgage rates .
** Residential Investment includes outlays for new permanent housing, conversion costs, cost of alterations and improvements, supplementary costs, and transfer costs.

PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION : ÉDITION NATIONALE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Premier trimestre de 2003

Maintien prévu de la construction résidentielle

Aperçu

Mises en chantier :
2003 : 205 500
2004 : 195 100

Ventes de logements existants :
2003 : 401 900
2004 : 385 500

Mises en chantier résidentielles : Le secteur canadien de la construction résidentielle repose sur bonnes assises, et il continuera d'être soutenu par la croissance économique. La demande d'appartements, qui sont relativement moins chers, augmentera à mesure que les prix des habitations s'élèveront.

Prix des habitations : Les marchés de la revente sont serrés, mais moins qu'il y a plusieurs mois. Avec les niveaux élevés des ventes et la rareté des nouvelles inscriptions, la montée des prix se poursuivra, mais à un rythme ralenti.

Ventes de logements existants : Grâce à la demande d'habitations, favorisée par les taux hypothécaires exceptionnellement bas et les hauts niveaux d'immigration des quinze dernières années, les ventes S.I.A.[MD] seront fortes, mais inférieures au nombre record enregistré en 2002.

(détails à la page 3)

3 **PERSPECTIVES NATIONALES**

4 **TENDANCES REPÈRES**

6 **RAPPORT SPÉCIAL : PRÉVISIONS RÉNOVATION**

9 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale - la référence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché à l'échelle nationale.

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : La plus forte augmentation des mises en chantier en 2003 sera enregistrée en C.-B., où le marché sera favorisé par l'amélioration du rendement économique et la faiblesse des stocks dans la province. (voir page 9)

Québec : La hausse des revenus, le reprise de la confiance des consommateurs et les bas taux hypothécaires stimuleront la construction résidentielle. (voir page 14)

Ontario : La forte immigration et les bas taux hypothécaires maintiendront le stock de logements achevés et inoccupés à un des niveaux les plus faibles jamais enregistrés et favoriseront la construction résidentielle. (voir page 13)

Obtenez cette publication de 2 à 3 semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF!
Communiquez avec la SCHL - tél. : (613) 748-2006 - courriel : Centre_d'analyse_ de_ marche @cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel : Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

AU COEUR DE L'HABITATION

PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION : ÉDITION NATIONALE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Premier trimestre de 2003

Maintien prévu de la construction résidentielle

Aperçu

Mises en chantier :
2003 : 205 500
2004 : 195 100

Ventes de logements existants :
2003 : 401 900
2004 : 385 500

Mises en chantier résidentielles : Le secteur canadien de la construction résidentielle repose sur bonnes assises, et il continuera d'être soutenu par la croissance économique. La demande d'appartements, qui sont relativement moins chers, augmentera à mesure que les prix des habitations s'élèveront.

Prix des habitations : Les marchés de la revente sont serrés, mais moins qu'il y a plusieurs mois. Avec les niveaux élevés des ventes et la rareté des nouvelles inscriptions, la montée des prix se poursuivra, mais à un rythme ralenti.

Ventes de logements existants : Grâce à la demande d'habitations, favorisée par les taux hypothécaires exceptionnellement bas et les hauts niveaux d'immigration des quinze dernières années, les ventes S.I.A.[MD] seront fortes, mais inférieures au nombre record enregistré en 2002.

(détails à la page 3)

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : La plus forte augmentation des mises en chantier en 2003 sera enregistrée en C.-B., où le marché sera favorisé par l'amélioration du rendement économique et la faiblesse des stocks dans la province. (voir page 9)

Québec : La hausse des revenus, le reprise de la confiance des consommateurs et les bas taux hypothécaires stimuleront la construction résidentielle. (voir page 14)

Ontario : La forte immigration et les bas taux hypothécaires maintiendront le stock de logements achevés et inoccupés à un des niveaux les plus faibles jamais enregistrés et favoriseront la construction résidentielle. (voir page 13)

3	**PERSPECTIVES NATIONALES**
4	**TENDANCES REPÈRES**
6	**RAPPORT SPÉCIAL : PRÉVISIONS RÉNOVATION**
9	**RAPPORTS PROVINCIAUX**
9	Colombie-Britannique
10	Alberta
11	Saskatchewan
12	Manitoba
13	Ontario
14	Québec
15	Nouveau-Brunswick
16	Nouvelle-Écosse
17	Île-du-Prince-Édouard
18	Terre-Neuve-et-Labrador
19	**TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale - la référence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché à l'échelle nationale.

Obtenez cette publication de 2 à 3 semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF!
Communiquez avec la SCHL - tél. : (613) 748-2006 - courriel :
Centre_d'analyse_ de_ marche @cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel : Centre d'analyse de marche@cmhc-schl.gc.ca

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec tous les paliers de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat. Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise de points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Composez le 1-800-668-2642. À l'extérieur du Canada, faites le 1-613-748-2006. Téléc. : (613) 748-4069.

Pour nous joindre en direct, rendez-vous à notre page d'accueil, à l'adresse suivante :
www.cmhc-schl.gc.ca

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Un numéro : 40 $, TPS en sus
Précisez le format : papier ou PDF (fichiers PDF envoyés par courriel).

Vous pouvez également commander ou vous abonner à nos publications à l'adresse suivante :
www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/magasin

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en janvier 2003.

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale - la référence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché à l'échelle nationale.

Dates de diffusion de la version PDF :
Deuxième trimestre — mai

S.I.A.[MD]
Service inter-agences (S.I.A.[MD]) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Tous droits réservés

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2002-Q02

Perspectives nationales

En détail

Stabilisation prévue des mises en chantier de maisons individuelles

Sur le marché des logements individuels, les mises en chantier se stabiliseront cette année. En 2002, elles avaient affiché leur deuxième taux de croissance en importance depuis 1957, grimpant à 125 374, et dépassaient ainsi la barre des 100 000 pour la première fois depuis plus de dix ans. L'activité se maintiendra ou ralentira légèrement dans la plupart des provinces, sauf au Québec, en Saskatchewan et en Colombie-Britannique, où elle échappera à la tendance nationale.

Les maisons individuelles sont le type de logement le plus recherché et généralement le plus cher. On peut donc supposer que la diminution des charges de remboursement hypothécaires, favorisée par les bas taux hypothécaires, aura un effet stimulant particulièrement marqué sur les mises en chantier de logements individuels. Même si la remontée modérée des taux hypothécaires et la hausse du prix des habitations prévues en 2003 entraîneront un nivellement du nombre de mises en chantier de maisons individuelles, celles-ci resteront très élevées en comparaison de la moyenne des dix dernières années. En 2004, les taux hypothécaires s'élèveront encore et freineront les mises en chantier de logements individuels, qui devraient se chiffrer à 117 900.

Hausse du côté des collectifs favorisée par la construction d'appartements

En 2002, pour la première fois depuis 1986, les mises en chantier ont crû d'au moins 10 % dans les catégories des jumelés, des appartements et des maisons en rangée. Or, seules les mises en chantier d'appartements continueront sur leur lancée en 2003, car la hausse du prix des autres types de logements, plus dispendieux, incitera un nombre accru de personnes à s'intéresser aux appartements. Dans l'ensemble, les mises en chantier de collectifs connaîtront une autre bonne année en 2003; elles augmenteront modérément (de 2,2 %), pour atteindre 81 400. Elles devraient toutefois descendre à 77 300 en 2004, avec le redressement des taux hypothécaires.

Encore au moins 400 000 ventes cette année

Les ventes S.I.A.[MD] de logements existants seront stimulées par la forte croissance de l'emploi, la hausse des revenus, la solide confiance des consommateurs et la force soutenue de l'immigration. En 2003, l'élévation modérée des taux hypothécaires, la hausse du prix des habitations et le faible nombre d'inscriptions par rapport aux ventes freineront légèrement l'activité sur le marché de la revente, ce dernier ayant connu une année record en 2002. Néanmoins, le rendement du marché atteindra en 2003 son deuxième niveau en importance, avec des ventes qui devraient à nouveau dépasser les 400 000. En 2004, les prix de revente continueront de croître, comme les taux hypothécaires, de sorte que les ventes de logements existants reculeront davantage, pour se fixer à 385 500.

Prix en hausse, mais pas de bulle à l'horizon...

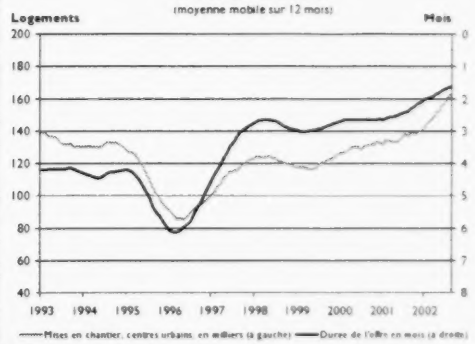
Le marché de la revente est serré et le faible nombre de nouvelles inscriptions fera croître les prix davantage, une situation à laquelle contribueront les bas taux hypothécaires, puisqu'ils permettront aux gens d'emprunter plus pour des mensualités hypothécaires équivalentes. Or, avec le refroidissement du marché, la hausse des prix devrait ralentir en 2003, puis à nouveau en 2004. Comme la hausse générale des prix devrait être égale ou légèrement supérieure au taux d'inflation global, il n'y a pas lieu, pour le moment, de s'inquiéter de la formation d'une bulle spéculative sur le marché immobilier.

Les mises en chantier resteront élevées en raison du bas niveau des stocks de logements. Pourquoi?

Le graphique ci-contre montre pourquoi les mises en chantier ont été nombreuses et pourquoi elles le resteront en 2003.

- Les stocks sont très bas, peu importe comment on les examine. Le graphique ci-contre illustre le rapport approximatif entre les stocks et les ventes* (durée des stocks, en mois). Selon les données les plus récentes, il y avait en stock suffisamment de logements pour répondre à la demande pendant moins de deux mois.
- Lorsque les stocks rétrécissent, les constructeurs voient diminuer le nombre de logements qu'ils ont à vendre; ils doivent donc augmenter les mises en chantier afin de répondre à la demande.
- Compte tenu de la forte demande actuelle et du décalage important entre la mise en chantier et l'achèvement des logements, les stocks n'augmenteront pas trop rapidement en 2003, si bien que les mises en chantier resteront vives une bonne partie de l'année.

Lien entre les stocks de logements et les mises en chantier
(moyenne mobile sur 12 mois)



* La durée du stock en mois est calculée comme suit : nombre de logements achevés récemment et inoccupés dans les centres urbains, divisé par le nombre de logements écoulés (c'est-à-dire, les logements achevés et vendus) dans les centres urbains.

Personne-ressource : David Weingarden, (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec tous les paliers de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat. Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise de points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Composez le 1-800-668-2642. À l'extérieur du Canada, faites le 1-613-748-2006. Téléc. : (613) 748-4069.

Pour nous joindre en direct, rendez-vous à notre page d'accueil, à l'adresse suivante :
www.cmhc-schl.gc.ca

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Un numéro : 40 $, TPS en sus
Précisez le format : papier ou PDF (fichiers PDF envoyés par courriel).

Vous pouvez également commander ou vous abonner à nos publications à l'adresse suivante :
www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/magasin

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en janvier 2003.

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale - la référence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché à l'échelle nationale.

Dates de diffusion de la version PDF :
Deuxième trimestre — mai

S.I.A.[MD]
Service inter-agences (S.I.A.[MD]) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Tous droits réservés

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2002-Q02

Perspectives nationales

En détail

Stabilisation prévue des mises en chantier de maisons individuelles

Sur le marché des logements individuels, les mises en chantier se stabiliseront cette année. En 2002, elles avaient affiché leur deuxième taux de croissance en importance depuis 1957, grimpant à 125 374, et dépassaient ainsi la barre des 100 000 pour la première fois depuis plus de dix ans. L'activité se maintiendra ou ralentira légèrement dans la plupart des provinces, sauf au Québec, en Saskatchewan et en Colombie-Britannique, où elle échappera à la tendance nationale.

Les maisons individuelles sont le type de logement le plus recherché et généralement le plus cher. On peut donc supposer que la diminution des charges de remboursement hypothécaires, favorisée par les bas taux hypothécaires, aura un effet stimulant particulièrement marqué sur les mises en chantier de logements individuels. Même si la remontée modérée des taux hypothécaires et la hausse du prix des habitations prévues en 2003 entraîneront un nivellement du nombre de mises en chantier de maisons individuelles, celles-ci resteront très élevées en comparaison de la moyenne des dix dernières années. En 2004, les taux hypothécaires s'élèveront encore et freineront les mises en chantier de logements individuels, qui devraient se chiffrer à 117 900.

Hausse du côté des collectifs favorisée par la construction d'appartements

En 2002, pour la première fois depuis 1986, les mises en chantier ont crû d'au moins 10 % dans les catégories des jumelés, des appartements et des maisons en rangée. Or, seules les mises en chantier d'appartements continueront sur leur lancée en 2003, car la hausse du prix des autres types de logements, plus dispendieux, incitera un nombre accru de personnes à s'intéresser aux appartements. Dans l'ensemble, les mises en chantier de collectifs connaîtront une autre bonne année en 2003; elles augmenteront modérément (de 2,2 %), pour atteindre 81 400. Elles devraient toutefois descendre à 77 300 en 2004, avec le redressement des taux hypothécaires.

Encore au moins 400 000 ventes cette année

Les ventes S.I.A.[MD] de logements existants seront stimulées par la forte croissance de l'emploi, la hausse des revenus, la solide confiance des consommateurs et la force soutenue de l'immigration. En 2003, l'élévation modérée des taux hypothécaires, la hausse du prix des habitations et le faible nombre d'inscriptions par rapport aux ventes freineront légèrement l'activité sur le marché de la revente, ce dernier ayant connu une année record en 2002. Néanmoins, le rendement du marché atteindra en 2003 son deuxième niveau en importance, avec des ventes qui devraient à nouveau dépasser les 400 000. En 2004, les prix de revente continueront de croître, comme les taux hypothécaires, de sorte que les ventes de logements existants reculeront davantage, pour se fixer à 385 500.

Prix en hausse, mais pas de bulle à l'horizon...

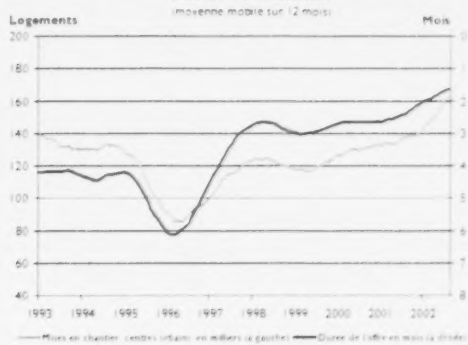
Le marché de la revente est serré et le faible nombre de nouvelles inscriptions fera croître les prix davantage, une situation à laquelle contribueront les bas taux hypothécaires, puisqu'ils permettront aux gens d'emprunter plus pour des mensualités hypothécaires équivalentes. Or, avec le refroidissement du marché, la hausse des prix devrait ralentir en 2003, puis à nouveau en 2004. Comme la hausse générale des prix devrait être égale ou légèrement supérieure au taux d'inflation global, il n'y a pas lieu, pour le moment, de s'inquiéter de la formation d'une bulle spéculative sur le marché immobilier.

Les mises en chantier resteront élevées en raison du bas niveau des stocks de logements. Pourquoi?

Le graphique ci-contre montre pourquoi les mises en chantier ont été nombreuses et pourquoi elles le resteront en 2003.

- Les stocks sont très bas, peu importe comment on les examine. Le graphique ci-contre illustre le rapport approximatif entre les stocks et les ventes* (durée des stocks, en mois). Selon les données les plus récentes, il y avait en stock suffisamment de logements pour répondre à la demande pendant moins de deux mois.
- Lorsque les stocks rétrécissent, les constructeurs voient diminuer le nombre de logements qu'ils ont à vendre; ils doivent donc augmenter les mises en chantier afin de répondre à la demande.
- Compte tenu de la forte demande actuelle et du décalage important entre la mise en chantier et l'achèvement des logements, les stocks n'augmenteront pas trop rapidement en 2003, si bien que les mises en chantier resteront vives une bonne partie de l'année.

Lien entre les stocks de logements et les mises en chantier



* La durée du stock en mois est calculée comme suit : nombre de logements achevés récemment et inoccupés dans les centres urbains, divisé par le nombre de logements écoulés (c'est-à-dire, les logements achevés et vendus) dans les centres urbains.

Personne-ressource : David Weingarden, (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

Économie

La reprise économique hésitante aux États-Unis ne nuit pas à l'économie canadienne. L'indicateur avancé de l'activité économique est positif depuis les 19 derniers mois, et on estime que la croissance économique en 2002 a été de 3,3 %. Cette croissance a été favorisée par plusieurs facteurs, notamment : la force de l'investissement dans le logement, les dépenses de consommation, le ralentissement de l'écoulement des stocks et le rebondissement des exportations vers les États-Unis. Le principal risque réside dans la situation géopolitique actuelle, qui pourrait nuire considérablement à la croissance économique.

À mesure que les effets de la bulle spéculative technologique cesseront de se faire sentir sur l'économie, les bénéfices des sociétés continueront de se redresser et l'investissement des entreprises commencera enfin à augmenter, ce qui portera la croissance du PIB à 3,2 % en 2003. L'accélération du redressement économique aux États-Unis, prévue plus tard cette année, jettera les bases d'une croissance économique plus vigoureuse en 2004.

Taux hypothécaires

À trois reprises en 2002, la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour d'un quart de point de pourcentage, le portant ainsi à 2,75 %, pour ensuite le maintenir à ce niveau. Ces interventions ont permis de resserrer les conditions monétaires, jugées trop expansionnistes.

La Banque du Canada indique que ce sont principalement les « grandes incertitudes d'ordre géopolitique et économique » qui l'incitent à maintenir son taux au niveau actuel, mais elle signale que, « pour l'avenir [...], des réductions du degré de détente monétaire effectuées en temps opportun seront nécessaires afin que la cible d'inflation puisse être atteinte à moyen terme ». Ces observations permettent de croire que la Banque va augmenter les taux à nouveau, du fait que les conditions monétaires sont encore trop expansionnistes. Comme on s'attend à ce que l'économie continue d'afficher une forte croissance cette année, la Banque devrait à nouveau majorer son taux cible du financement à un jour pour que l'inflation se maintienne à la fourchette cible de 1 à 3 %. Nous pensons que cela se produira au cours des prochains mois.

Ceci étant dit, les taux hypothécaires resteront bas en comparaison des niveaux historiques et soutiendront la demande de logements jusqu'à la fin de l'année. En 2003, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 5,50 et 6,75 % et celui à cinq ans, entre 6,75 et 8,00 %.

L'amélioration de la croissance économique en 2004 fera augmenter les taux hypothécaires. En effet, l'an prochain, le taux hypothécaire à un an devrait se situer entre 6,50 et 7,25 % et celui à cinq ans, entre 8,00 et 8,75 %.

Emploi

Après avoir été faible en 2001, la croissance de l'emploi a été étonnamment forte au Canada en 2002 (2,2 %). Durant la période de janvier à décembre, il s'est créé presque 560 000 emplois – du jamais vu depuis 1987. Cette croissance aura d'excellentes retombées jusqu'à la fin de 2003, puisqu'elle favorisera la formation de ménages et la demande de logements.

Les gains salariaux aussi ont été très solides récemment, et les revenus sont en hausse, ce qui intensifiera les bienfaits de la forte croissance de l'emploi enregistrée ces derniers temps au Canada et soutiendra la demande de logements en 2003.

Confiance des consommateurs

La forte confiance des consommateurs demeure un des aspects positifs de l'économie canadienne en ce moment. Elle se maintient malgré toute l'incertitude qui ressort de l'actualité – marchés boursiers très faibles pour la troisième année d'affilée, scandales de plus en plus grands chez les entreprises, reprise économique vacillante aux É.-U., tensions sur le front géopolitique. En dépit de toute cette incertitude, l'indice de l'attitude des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, demeure élevé. Les Canadiens restent donc optimistes quant à leurs perspectives d'avenir, ce qui est de bon augure pour la demande de logements à court terme.

Migration

La migration nette totale (l'immigration moins l'émigration, plus le flux de résidents non permanents) a été élevée depuis 1987, atteignant en moyenne 180 000 personnes par année. En 2002, elle sera légèrement supérieure à cette moyenne, mais inférieure au sommet atteint en 2001 (218 337). Selon les données, le nombre de personnes ayant obtenu le statut d'immigrant a chuté immédiatement après le 11 septembre pour ensuite remonter lentement aux niveaux observés avant cette date. Comme les niveaux d'immigration prévus ont été majorés pour 2003, nous pensons que la migration nette totale s'accroîtra cette année et l'an prochain – une bonne nouvelle pour le marché de l'habitation.

Personne-ressource : David Weingarden, (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observations	Incidence 2003	Incidence 2004
Taux hypothécaires	Cette année, les taux hypothécaires commenceront à se redresser, mais ils resteront bas. En 2004, les taux s'élèveront davantage, ce qui modérera la demande de logements.		
Emploi	La forte création d'emplois soutiendra la demande de logements en 2003, avant de ralentir en 2004.		
Revenus	La croissance stable de l'emploi et les solides gains salariaux auront des effets positifs sur les revenus.		
Migration nette	L'afflux d'immigrants depuis 1987 stimule la demande de logements.		
Accroissement naturel de la population	L'accroissement naturel de la population (les naissances moins les décès) se poursuit, mais à un rythme de moins en moins rapide. Cette tendance générale fait en sorte que la formation de ménages va en diminuant.		
Confiance des consommateurs	La confiance des consommateurs, qui reste solide malgré l'incertitude mondiale, favorisera la demande de logements.		
Marché de la revente	Le marché des logements existants commencera à se détendre lentement, de sorte que la demande de logements neufs se repliera.		
Stocks de logements neufs inoccupés	Les faibles stocks de logements achevés récemment et inoccupés indiquent eux aussi que la demande devra être satisfaite au moyen de la construction résidentielle.		
Taux d'inoccupation	Les bas taux d'inoccupation stimuleront la construction de logements collectifs. Celle-ci ralentira à mesure que les taux d'inoccupation monteront.		

Personne-ressource : David Weingarden, (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

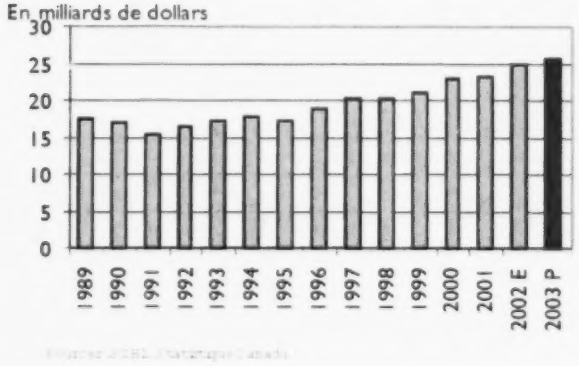
Rapport spécial : Prévisions rénovation

La robustesse du marché de la revente, la vigueur des mises en chantier résidentielles et la force du marché de l'emploi sont les principaux facteurs qui stimulent les dépenses de rénovation. Cependant, une modeste remontée des taux d'intérêt, un ralentissement de la croissance de l'emploi et un refroidissement du marché de la revente freineront la hausse des dépenses de rénovation en 2003.

Perspectives à court terme

Selon nos prévisions, les dépenses de rénovation continueront de croître cette année, de sorte que la tendance à la hausse amorcée en 1999 se maintiendra. Toutefois, une légère hausse des taux hypothécaires affaiblira le rythme de croissance des dépenses totales de rénovation (englobe les sous-catégories des modifications et améliorations et des réparations), qui descendra à 3,6 % en 2003. Les dépenses totales sur le marché de la rénovation devraient s'élever à 26 milliards de dollars cette année.

Dépenses de rénovation

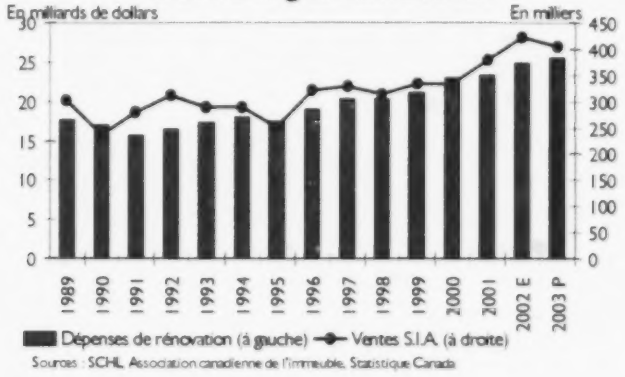


Au cours des cinq dernières années, la croissance économique a été très vive au Canada, et il s'est créé plus de 1,6 million d'emplois. En 2002 seulement, la croissance économique a été d'environ 3,3 %, et plus de 550 000 emplois ont vu le jour. De plus, les taux hypothécaires sont descendus près de leurs niveaux les plus bas jamais enregistrés et les ventes S.I.A. de logements existants ont atteint un record pour la deuxième année d'affilée – de quoi donner un bel élan au marché de la rénovation.

Marché de la revente : encore des sommets

En 2002, les ventes S.I.A.[MD] de logements existants ont monté à de nouveaux sommets. Elles ont dépassé la barre des 400 000 pour la toute première fois, s'élevant à 421 227. C'est plus de 40 000 ventes S.I.A.[MD] de plus que le record précédent, enregistré en 2001. Le marché de la revente influe beaucoup sur celui de la rénovation, un lien que les données du graphique ci-dessous illustrent de façon éloquente. Il y a toujours eu une forte corrélation entre la rénovation et les ventes de logements existants, puisqu'en général les ménages réalisent la plupart de leurs travaux de rénovation au cours des trois années suivant l'achat d'une habitation.

Les dépenses de rénovation suivent les ventes de logements existants



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada

Cette année, les ventes de logements existants afficheront une légère baisse d'environ 4,5 % par rapport au sommet enregistré en 2002. Cependant, elles demeureront très nombreuses en comparaison des données historiques, puisqu'elles s'élèveront à 401 900 – un niveau qui serait en fait le deuxième en importance jamais enregistré. Au cours des dernières années, il est arrivé que les ventes annuelles de logements existants accusent un léger recul sans pour autant empêcher la croissance du marché de la rénovation. La dernière fois où ce phénomène a été observé remonte à 2000. Cette année, les ventes seront nombreuses et alimenteront l'activité sur le marché de la rénovation, car bon nombre des maisons vendues nécessiteront des rénovations.

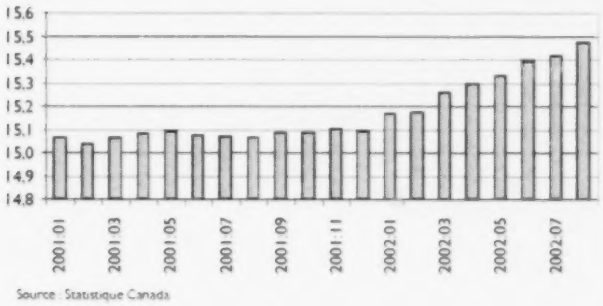
Personne-ressource : David Weingarden, (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

Forte croissance de l'emploi : un important facteur de stimulation

Rénover peut coûter cher. La hausse constante du revenu, entraînée par une solide croissance de l'emploi, donne aux ménages non seulement les moyens financiers d'entreprendre des travaux de rénovation, mais aussi la confiance d'engager les dépenses considérables que cela exige. Le nombre très élevé d'emplois créés au cours des derniers mois sera donc un important facteur de stimulation pour le marché de la rénovation en 2003.

Forte création d'emplois

Emploi total au Canada, en millions



Source : Statistique Canada

Atlantique : résultats mitigés

Cette année, un modeste ralentissement de la création d'emplois et le refroidissement du marché de la revente dans la région de l'Atlantique freineront l'augmentation des dépenses totales de rénovation. C'est à Terre-Neuve que les dépenses en rénovation s'accroîtront le plus cette année. Les ventes S.I.A. ont atteint récemment des niveaux exceptionnels dans la région, et ce, malgré la pénurie chronique d'inscriptions courantes des 18 derniers mois, qui a considérablement restreint le choix d'habitations dont disposent les acheteurs éventuels. Cela signifie qu'en 2001 et en 2002 (deux années record), beaucoup d'acheteurs ont opté pour une habitation ne répondant pas à leurs besoins ou à leurs goûts avec l'intention de la rénover par la suite.

Québec : un marché très robuste

Le marché de la revente se porte toujours bien au Québec. Il restera animé cette année, même s'il subira un léger ralentissement par rapport à 2002. L'emploi a fortement augmenté dans la province, ce qui contribuera à raffermir le taux de croissance des dépenses totales de rénovation en 2003. Cependant, une modeste remontée des taux d'intérêt freinera légèrement la croissance des dépenses de rénovation, qui sera de 5,3 %. Les dépenses totales devraient se chiffrer à 6,2 milliards de dollars en 2003. En outre, le taux de croissance sera supérieur à 5 % pour la deuxième année d'affilée, ce qui ne s'était pas produit depuis huit ans.

Ontario : vigueur soutenue

L'économie de l'Ontario ira bien, malgré la reprise hésitante de l'économie américaine. La faiblesse du dollar canadien favorisera les exportations. La création d'emplois, la force du marché des logements existants et la solide confiance des consommateurs feront grimper les dépenses totales de rénovation cette année. Le seul facteur négatif important sera la hausse modérée des coûts d'emprunt, qui ne devrait que légèrement atténuer l'effet de la croissance de l'emploi sur les dépenses de rénovation. En 2003, les dépenses totales de rénovation s'accroîtront de 5,5 % en Ontario.

Prairies : l'Alberta demeure en tête

Dans les Prairies, c'est l'Alberta qui possède en ce moment l'économie la plus forte, soutenue par la vigueur de l'industrie du pétrole et du gaz. Grâce à son économie robuste, l'Alberta restera au premier rang des provinces des Prairies pour ce qui est des dépenses de rénovation. Celles-ci y progresseront de 2,6 % en 2003.

En Saskatchewan aussi, les dépenses de rénovation seront élevées en 2003; leur taux de croissance sera de 2,5 %. Dans les Prairies, c'est au Manitoba que les dépenses totales de rénovation seront les plus faibles en 2003; elles accuseront une légère baisse de 0,5 %.

Colombie-Britannique : forte hausse

À l'heure actuelle, la Colombie-Britannique figure parmi les provinces canadiennes où la croissance économique est la plus lente. Cette faiblesse s'explique en partie par les pressions que subit l'industrie forestière en raison des tarifs appliqués par les États-Unis.

Or, comme c'est en Colombie-Britannique que le prix moyen des habitations est le plus élevé au Canada, la demande sur le marché de la rénovation y est plus vive que dans les autres provinces. De toute évidence, lorsqu'on veut améliorer son cadre de vie, il coûte moins cher de rénover que d'acheter une autre habitation.

Personne-ressource : David Weingarden, (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

Dépenses de rénovation et de construction

		Rénovation			Construction		
		2001	2002	2003	2001	2002	2003
Terre-Neuve	(millions $)	442	469	490	187	240	236
	(var. en %)	0,8	6,0	4,6	17,6	28,2	-1,6
Î.-P.-É.	(millions $)	100	105	106	78	87	81
	(var. en %)	-3,0	5,3	0,6	2,8	10,8	-6,9
Nouvelle-Écosse	(millions $)	739	773	800	493	551	525
	(var. en %)	-6,3	4,6	3,4	3,4	6,0	-4,8
Nouveau-Brunswick	(millions $)	560	577	589	359	379	378
	(var. en %)	-1,2	2,9	2,2	19,3	5,4	-0,2
Québec	(millions $)	5 622	5 993	6 308	3 299	5 023	5 001
	(var. en %)	2,7	6,6	5,3	15,7	52,3	-0,4
Ontario	(millions $)	8 899	9 420	9 938	10 192	11 978	12 864
	(var. en %)	-1,2	5,9	5,5	6,3	17,5	7,4
Manitoba	(millions $)	686	703	700	345	375	368
	(var. en %)	-1,4	2,5	-0,5	5,2	8,6	-1,9
Saskatchewan	(millions $)	677	724	742	245	296	319
	(var. en %)	0,7	6,9	2,5	-12,9	20,6	8,0
Alberta	(millions $)	2 244	2 419	2 483	479	4 497	4 123
	(var. en %)	3,6	7,8	2,6	11,3	29,3	-8,3
Colombie-Britannique	(millions $)	3 347	3 598	3 840	2 583	3121	3 577
	(var. en %)	7,4	7,5	6,7	11,6	20,8	14,6
Canada	(millions $)	23 316	24 782	25 986	21 260	26 545	27 471
	(var. en %)	1,3	6,3	4,9	9,0	24,9	3,5

Sources : Statistique Canada, estimations (2002) et prévisions (2003) de la SCHL

Ventilation des dépenses de rénovation

(en millions de dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003
Modifications et améliorations	17 290	18 510	19 469
Var. en %	1,3	7,1	5,2
Réparations	6 026	6 271	6 517
Var. en %	1,3	4,1	3,9

Sources : Statistique Canada, estimations (2002) et prévisions (2003) de la SCHL

Rénovation - Composantes des prévisions de la SCHL

Les prévisions de la SCHL tiennent compte des dépenses de rénovation engagées par les propriétaires-bailleurs et les propriétaires-occupants.

Modifications et améliorations : Travaux d'envergure entraînant une augmentation de la valeur du logement, y compris les travaux d'agrandissement ou de modification et l'ajout de nouvelles installations.

Réparations : Travaux d'entretien courants, par exemple : peinture, calfeutrage ou remplacement d'installations existantes.

Personne-ressource : David Weingarden, (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

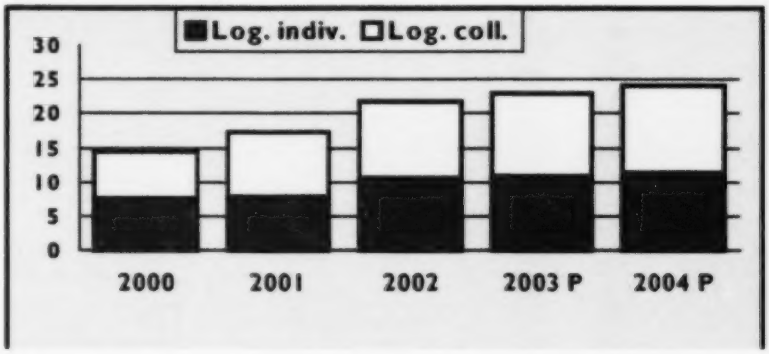
Colombie-Britannique

Aperçu

Demande de logements toujours robuste en Colombie-Britannique

Les perspectives sont favorables pour le marché de l'habitation de la Colombie-Britannique en 2003. Bon nombre de facteurs soutiennent l'hypothèse de l'expansion. D'abord et avant tout, la reprise économique amorcée dans la province devrait se poursuivre cette année et entraîner une plus forte croissance de l'emploi, en particulier dans l'agglomération de Vancouver. Ensuite, les stocks de logements demeurent bas, et la demande des acheteurs locaux est toujours vive en raison de la faiblesse des taux hypothécaires, qui se situent parmi les plus bas jamais enregistrés. La demande devra donc être comblée par le secteur de la construction résidentielle. Enfin, dans la province, il y a un accroissement de la demande de logements provenant d'étrangers, en particulier d'acheteurs états-uniens intéressés par les propriétés de villégiature et les copropriétés de luxe de Vancouver. Par ailleurs, les personnes originaires du littoral du Pacifique se portent acquéreurs de copropriétés de deux chambres ou plus situées à Vancouver, à Richmond ou à Burnaby.

Mises en chantier, Colombie-Britannique (en milliers)



La Colombie-Britannique conservera le rang qu'elle occupe traditionnellement parmi les destinations choisies par les immigrants internationaux, à savoir le deuxième, après l'Ontario. Cependant, en raison surtout d'un certain pouvoir d'attraction exercé par les autres provinces, notamment l'Alberta, la Colombie-Britannique accusera une perte nette de migrants interprovinciaux pour la sixième année d'affilée. Par contre, l'émigration interprovinciale ralentira grandement cette année, et le solde migratoire sera positif dans la province, ce qui continuera d'alimenter le développement du marché du logement.

L'expansion continue du secteur de l'habitation portera le nombre de mises en chantier dans la province à 23 000 en 2003, ce qui correspondra à une hausse de 6,4 % par rapport à l'année dernière et à un sommet inégalé depuis 1997. Les mises en chantier augmenteront également en 2004, pour se chiffrer à 24 000.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : On prévoit que la progression des mises en chantier de logements individuels sera modeste (1,6 %) en 2003. Les bas taux hypothécaires et la demande robuste, conjugués aux stocks dégarnis, feront en sorte que les constructeurs de ce type d'habitation augmenteront légèrement leur production. En raison de l'offre réduite de terrains dans les centres-villes, la construction de logements individuels est concentrée dans les banlieues et les régions rurales, où se trouvent de grands terrains constructibles. Quelque 10 900 logements individuels devraient être mis en chantier cette année.

Mises en chantier, logements collectifs : Les maigres stocks d'appartements dans les grands centres urbains, soit Vancouver et Victoria, ainsi que les bas taux d'inoccupation stimuleront la construction de logements collectifs. On prévoit que le nombre de mises en chantier de ce type d'habitation s'accroîtra de 11,1 % cette année pour se fixer à 12 100, les ensembles projetés devant être commencés durant l'année.

Reventes : Sur le marché de la revente, les maisons individuelles dans les fourchettes de prix inférieures seront populaires, les acheteurs envisageant d'entreprendre d'importants travaux de rénovation dans les six à douze mois suivant l'achat de la propriété. Les bas taux hypothécaires continueront à favoriser l'acquisition d'un logement dans l'ensemble de la province, mais la cadence ralentira lorsque les taux hypothécaires commenceront à monter durant l'année. Le nombre total de reventes S.I.A. régressera de 5,7 % en 2003.

Prix : Les logements situés dans des quartiers bien établis sont ceux qui se vendront le plus cher sur le marché. La croissance des prix se poursuivra en 2003, mais elle sera moins rapide qu'en 2002. Le prix moyen s'alourdira de 2,5 % cette année pour se fixer à 245 000 $, le plus élevé au pays.

Pleins feux sur l'emploi

Le travail autonome a une grande incidence sur l'économie dans son ensemble, puisqu'il rend compte de 20 % des emplois dans la province. Les petites entreprises sont un secteur essentiel pour la croissance. Près de 28 % du PIB provincial est attribuable aux petites entreprises. Ce chiffre n'est pas étonnant, vu que les petites entreprises forment 98 % des entreprises de la Colombie-Britannique et qu'elles représentent 58 % de l'emploi dans le secteur privé. La migration intraprovinciale étant faible, les entrepreneurs de la Colombie-Britannique jouent un rôle crucial dans la croissance économique de la province.

Personne-ressource : Charles King, (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

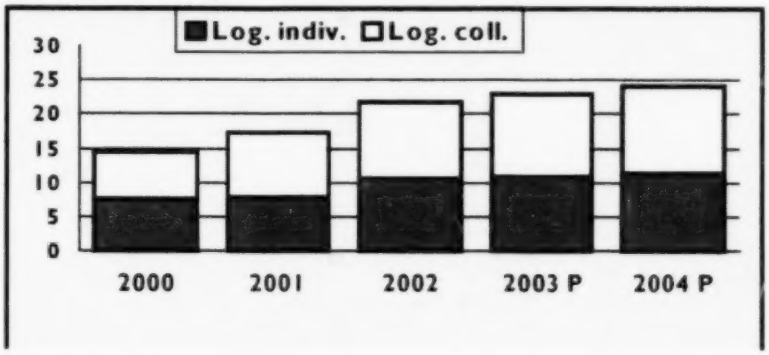
Colombie-Britannique

Aperçu

Demande de logements toujours robuste en Colombie-Britannique

Les perspectives sont favorables pour le marché de l'habitation de la Colombie-Britannique en 2003. Bon nombre de facteurs soutiennent l'hypothèse de l'expansion. D'abord et avant tout, la reprise économique amorcée dans la province devrait se poursuivre cette année et entraîner une plus forte croissance de l'emploi, en particulier dans l'agglomération de Vancouver. Ensuite, les stocks de logements demeurent bas, et la demande des acheteurs locaux est toujours vive en raison de la faiblesse des taux hypothécaires, qui se situent parmi les plus bas jamais enregistrés. La demande devra donc être comblée par le secteur de la construction résidentielle. Enfin, dans la province, il y a un accroissement de la demande de logements provenant d'étrangers, en particulier d'acheteurs états-uniens intéressés par les propriétés de villégiature et les copropriétés de luxe de Vancouver. Par ailleurs, les personnes originaires du littoral du Pacifique se portent acquéreurs de copropriétés de deux chambres ou plus situées à Vancouver, à Richmond ou à Burnaby.

Mises en chantier, Colombie-Britannique (en milliers)



La Colombie-Britannique conservera le rang qu'elle occupe traditionnellement parmi les destinations choisies par les immigrants internationaux, à savoir le deuxième, après l'Ontario. Cependant, en raison surtout d'un certain pouvoir d'attraction exercé par les autres provinces, notamment l'Alberta, la Colombie-Britannique accusera une perte nette de migrants interprovinciaux pour la sixième année d'affilée. Par contre, l'émigration interprovinciale ralentira grandement cette année, et le solde migratoire sera positif dans la province, ce qui continuera d'alimenter le développement du marché du logement.

L'expansion continue du secteur de l'habitation portera le nombre de mises en chantier dans la province à 23 000 en 2003, ce qui correspondra à une hausse de 6,4 % par rapport à l'année dernière et à un sommet inégalé depuis 1997. Les mises en chantier augmenteront également en 2004, pour se chiffrer à 24 000.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : On prévoit que la progression des mises en chantier de logements individuels sera modeste (1,6 %) en 2003. Les bas taux hypothécaires et la demande robuste, conjugués aux stocks dégarnis, feront en sorte que les constructeurs de ce type d'habitation augmenteront légèrement leur production. En raison de l'offre réduite de terrains dans les centres-villes, la construction de logements individuels est concentrée dans les banlieues et les régions rurales, où se trouvent de grands terrains constructibles. Quelque 10 900 logements individuels devraient être mis en chantier cette année.

Mises en chantier, logements collectifs : Les maigres stocks d'appartements dans les grands centres urbains, soit Vancouver et Victoria, ainsi que les bas taux d'inoccupation stimuleront la construction de logements collectifs. On prévoit que le nombre de mises en chantier de ce type d'habitation s'accroîtra de 11,1 % cette année pour se fixer à 12 100, les ensembles projetés devant être commencés durant l'année.

Reventes : Sur le marché de la revente, les maisons individuelles dans les fourchettes de prix inférieures seront populaires, les acheteurs envisageant d'entreprendre d'importants travaux de rénovation dans les six à douze mois suivant l'achat de la propriété. Les bas taux hypothécaires continueront à favoriser l'acquisition d'un logement dans l'ensemble de la province, mais la cadence ralentira lorsque les taux hypothécaires commenceront à monter durant l'année. Le nombre total de reventes S.I.A. régressera de 5,7 % en 2003.

Prix : Les logements situés dans des quartiers bien établis sont ceux qui se vendront le plus cher sur le marché. La croissance des prix se poursuivra en 2003, mais elle sera moins rapide qu'en 2002. Le prix moyen s'alourdira de 2,5 % cette année pour se fixer à 245 000 $, le plus élevé au pays.

Pleins feux sur l'emploi

Le travail autonome a une grande incidence sur l'économie dans son ensemble, puisqu'il rend compte de 20 % des emplois dans la province. Les petites entreprises sont un secteur essentiel pour la croissance. Près de 28 % du PIB provincial est attribuable aux petites entreprises. Ce chiffre n'est pas étonnant, vu que les petites entreprises forment 98 % des entreprises de la Colombie-Britannique et qu'elles représentent 58 % de l'emploi dans le secteur privé. La migration intraprovinciale étant faible, les entrepreneurs de la Colombie-Britannique jouent un rôle crucial dans la croissance économique de la province.

Personne-ressource : Charles King, (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

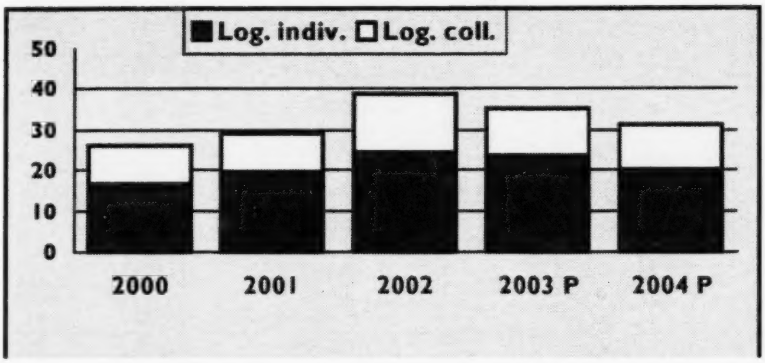
Au premier rang de la croissance économique

L'Alberta viendra en tête des provinces pour ce qui est de la croissance économique en 2003 et 2004. Toutefois, après le rythme trépidant de l'an dernier, l'activité sur le marché de l'habitation ralentira en raison de la hausse des taux d'intérêt et du prix des logements. Il reste néanmoins que le marché demeurera très animé par rapport aux années passées.

Une reprise des investissements dans le secteur énergétique et l'amélioration de l'économie états-unienne prépareront la voie à une robuste expansion au cours des deux prochaines années. On prévoit que le taux de croissance dépassera les 4 % au cours de la période visée par les prévisions. Avec un tel taux, l'Alberta se situera au premier rang au Canada, position qu'elle a occupée au cours de deux des trois dernières années.

La situation de l'emploi sera influencée par la forte croissance économique. Quelque

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



85 000 emplois seront créés entre 2002 et 2004. Compte tenu, d'une part, de la vigueur du marché de l'emploi et, d'autre part, des salaires et des taux d'imposition qui sont plus avantageux que dans les autres provinces, l'Alberta demeurera une destination de choix pour les migrants à la recherche d'un travail. Les récentes tendances laissent présager l'arrivée continue de migrants interprovinciaux. Toutefois, l'immigration interprovinciale commencera à régresser cette année à mesure que la conjoncture et l'emploi s'amélioreront dans les autres provinces. Le solde migratoire reculera donc quelque peu par rapport à l'an dernier, ce qui contribuera au repli prévu des mises en chantier cette année.

En Alberta, le nombre de mises en chantier se fixera à 35 100 en 2003 et à 31 200 en 2004. Ces résultats seront de beaucoup supérieurs à la moyenne des cinq dernières années, à savoir quelque 29 000 unités.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir inscrit un nouveau record l'an dernier, le nombre de mises en chantier de logements individuels régressera pour s'établir à 23 500. Le sommet de 2002 ne sera pas atteint, mais il demeure que les mises en chantier de ce type d'habitation se maintiendront à des niveaux très élevés par rapport aux années antérieures et qu'elles afficheront leur troisième performance en importance.

Mises en chantier, logements collectifs : L'activité fléchira du côté des collectifs cette année, après s'être grandement intensifiée en 2002. En raison de la robustesse continue du segment des copropriétés, le nombre de mises en chantier de logements collectifs s'établira à son deuxième niveau en importance depuis 1982 pour se fixer à 11 600.

Reventes : Les ventes de logements existants baisseront de 4,0 % par rapport au niveau record de l'an dernier. Elles se chiffreront tout de même à 49 000, ce qui correspond au deuxième sommet jamais enregistré. Les bas taux hypothécaires (qui sont toutefois en progression) et la force du marché de l'emploi continueront à inciter bon nombre de ménages locataires de l'Alberta à accéder à la propriété. Les taux d'intérêt devraient être majorés cette année, mais les taux hypothécaires demeureront bas, et cette tendance devrait se manifester tout au long de 2003.

Prix : La vigueur de la demande, conjuguée à la pénurie relative d'inscriptions, fera grimper les prix de revente au cours de la prochaine année. La croissance des prix ne sera pas aussi forte qu'en 2002, mais, à la fin de l'année, le prix S.I.A. moyen se sera accru de 3,4 % pour se situer à 176 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

L'an dernier, les mises en chantier de collectifs ont été plus nombreuses dans la RMR d'Edmonton (5 721) que dans la RMR de Calgary (4 926). Cette situation ne s'était pas produite depuis 1994.

Une bonne part de ces mises en chantier est destinée au marché locatif. En effet, la proportion de logements collectifs sur l'ensemble des logements mis en chantier est de beaucoup supérieure à la moyenne des dernières années. Entre 1990 et 2000, environ 17 % des collectifs mis en chantier à Edmonton étaient des logements locatifs. Ce pourcentage a grimpé à plus de 36 % récemment.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, (403) 515-3004, vbhadwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

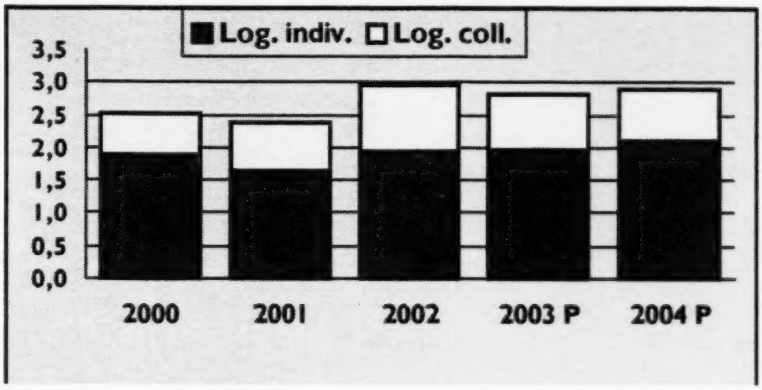
La reprise économique se poursuit

En raison de l'amélioration de la conjoncture économique, le marché de l'habitation de la Saskatchewan demeurera actif au cours des 24 prochains mois.

Le taux annuel de croissance s'établira en moyenne à 2,3 % entre 2002 et 2004. L'expansion du secteur de l'agriculture et du secteur du pétrole et du gaz sera à l'origine de la croissance économique. Le premier secteur bénéficiera enfin de la majoration prévue des prix et du rendement supérieur des cultures. Dans le second secteur, les prix élevés devraient se traduire par une intensification des travaux de prospection et de mise en valeur.

Le climat économique étant favorable, la création d'emploi sera de nouveau positive cette année, mais dans une moindre mesure que l'an dernier. En raison de la récente détérioration du secteur agricole, attribuable à la sécheresse qui a sévi dans l'ensemble de la province, l'emploi total remontera, mais seulement pour regagner le niveau enregistré en 2000. D'ici la fin de 2004, il devrait se rapprocher de la barre des 500 000.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Vu que les perspectives d'emploi et les salaires sont meilleurs en Alberta, la Saskatchewan accusera une émigration de ses résidents vers sa plus proche voisine à l'ouest. On prévoit qu'il y aura davantage d'émigrants en Saskatchewan que dans toute autre province, ce qui a été le cas pendant quatre années d'affilée. Les répercussions négatives sur le marché de l'habitation s'apparenteront donc à celles connues durant les années précédentes.

En 2002, le nombre total de mises en chantier a atteint un sommet inégalé depuis 1999. En 2003, il devrait reculer d'environ 1,3 % pour s'établir à 2 925, soit son deuxième niveau en importance depuis 1999. En 2004, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle demeurera stable : on prévoit que 2 900 logements seront mis en chantier.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Dans l'ensemble, l'activité demeurera stable cette année en raison de la léthargie des marchés dans les petits centres urbains. Les solides gains d'emploi enregistrés à Regina et à Saskatoon sont le moteur de la demande dans ces agglomérations. La reprise se fait attendre dans les petits centres en raison de la faiblesse du secteur agricole, dont sont tributaires les économies de ces collectivités, mais elle devrait tout de même se concrétiser durant l'année. On prévoit que 2 000 logements individuels seront mis en chantier dans la province.

Mises en chantier, logements collectifs : Le marché des logements collectifs de la Saskatchewan a évolué. Auparavant, une part importante du marché était occupée par les appartements de luxe destinés essentiellement à la clientèle des retraités. Dorénavant, les maisons en rangée, qui sont plus abordables et qui attirent une plus grande diversité d'acheteurs, sont plus populaires. Cet élargissement de la demande signifie que le marché des collectifs continuera à se développer cette année, et que 925 logements de ce type seront mis en chantier. L'intensification de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle de la province sera entièrement attribuable aux collectifs.

Reventes : La pénurie d'inscriptions de logements abordables de bonne qualité continue à freiner l'activité sur le marché de la revente. On prévoit que les taux hypothécaires seront légèrement haussés durant l'année, ce qui n'améliorera pas la situation. Les ventes S.I.A. régresseront de 5,5 % cette année pour se chiffrer à 7 500.

Prix : Le prix de revente s'alourdira de 3,7 % pour se fixer à 105 000 $ cette année, à la faveur du maintien de la croissance de l'emploi et des pressions plus fortes exercées par les consommateurs en raison du nombre restreint d'inscriptions. Le prix moyen d'un logement neuf progressera lentement puisque les constructeurs bâtiront davantage de logements abordables.

Faits saillants au niveau provincial

L'information obtenue grâce au *New Home Warranty Program* (programme de garantie des logements neufs) de la Saskatchewan permet de calculer la superficie moyenne des habitations neuves construites dans la province. Ces données peuvent nous aider à mieux comprendre l'évolution des goûts des consommateurs.

Les résultats de l'analyse révèlent qu'entre 1996 et 2001, la superficie moyenne des habitations a reculé de 5,5 % à Saskatoon et d'environ 1,5 % à Regina. Puisque la taille des propriétés résidentielles est déjà, de façon générale, plus petite à Regina, certaines des différences observées entre les deux agglomérations peuvent être expliquées. Cette tendance à la réduction de la superficie des habitations devrait se maintenir cette année.

Personne-ressource : Paul Caton, (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

Au premier rang de la croissance économique

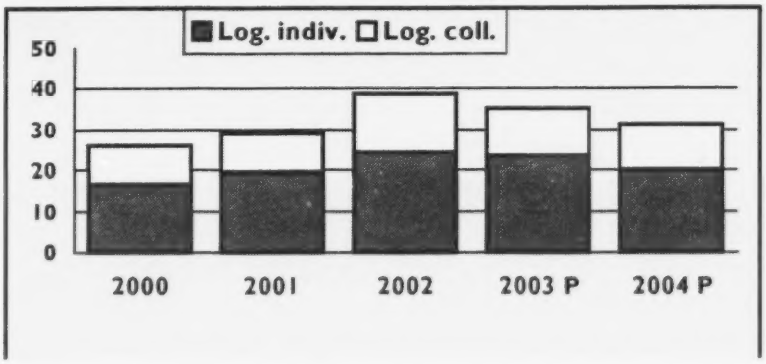
L'Alberta viendra en tête des provinces pour ce qui est de la croissance économique en 2003 et 2004. Toutefois, après le rythme trépidant de l'an dernier, l'activité sur le marché de l'habitation ralentira en raison de la hausse des taux d'intérêt et du prix des logements. Il reste néanmoins que le marché demeurera très animé par rapport aux années passées.

Une reprise des investissements dans le secteur énergétique et l'amélioration de l'économie états-unienne prépareront la voie à une robuste expansion au cours des deux prochaines années. On prévoit que le taux de croissance dépassera les 4 % au cours de la période visée par les prévisions. Avec un tel taux, l'Alberta se situera au premier rang au Canada, position qu'elle a occupée au cours de deux des trois dernières années.

La situation de l'emploi sera influencée par la forte croissance économique. Quelque 85 000 emplois seront créés entre 2002 et 2004. Compte tenu, d'une part, de la vigueur du marché de l'emploi et, d'autre part, des salaires et des taux d'imposition qui sont plus avantageux que dans les autres provinces, l'Alberta demeurera une destination de choix pour les migrants à la recherche d'un travail. Les récentes tendances laissent présager l'arrivée continue de migrants interprovinciaux. Toutefois, l'immigration interprovinciale commencera à régresser cette année à mesure que la conjoncture et l'emploi s'amélioreront dans les autres provinces. Le solde migratoire reculera donc quelque peu par rapport à l'an dernier, ce qui contribuera au repli prévu des mises en chantier cette année.

En Alberta, le nombre de mises en chantier se fixera à 35 100 en 2003 et à 31 200 en 2004. Ces résultats seront de beaucoup supérieurs à la moyenne des cinq dernières années, à savoir quelque 29 000 unités.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir inscrit un nouveau record l'an dernier, le nombre de mises en chantier de logements individuels régressera pour s'établir à 23 500. Le sommet de 2002 ne sera pas atteint, mais il demeure que les mises en chantier de ce type d'habitation se maintiendront à des niveaux très élevés par rapport aux années antérieures et qu'elles afficheront leur troisième performance en importance.

Mises en chantier, logements collectifs : L'activité fléchira du côté des collectifs cette année, après s'être grandement intensifiée en 2002. En raison de la robustesse continue du segment des copropriétés, le nombre de mises en chantier de logements collectifs s'établira à son deuxième niveau en importance depuis 1982 pour se fixer à 11 600.

Reventes : Les ventes de logements existants baisseront de 4,0 % par rapport au niveau record de l'an dernier. Elles se chiffreront tout de même à 49 000, ce qui correspond au deuxième sommet jamais enregistré. Les bas taux hypothécaires (qui sont toutefois en progression) et la force du marché de l'emploi continueront à inciter bon nombre de ménages locataires de l'Alberta à accéder à la propriété. Les taux d'intérêt devraient être majorés cette année, mais les taux hypothécaires demeureront bas, et cette tendance devrait se manifester tout au long de 2003.

Prix : La vigueur de la demande, conjuguée à la pénurie relative d'inscriptions, fera grimper les prix de revente au cours de la prochaine année. La croissance des prix ne sera pas aussi forte qu'en 2002, mais, à la fin de l'année, le prix S.I.A. moyen se sera accru de 3,4 % pour se situer à 176 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

L'an dernier, les mises en chantier de collectifs ont été plus nombreuses dans la RMR d'Edmonton (5 721) que dans la RMR de Calgary (4 926). Cette situation ne s'était pas produite depuis 1994.

Une bonne part de ces mises en chantier est destinée au marché locatif. En effet, la proportion de logements collectifs sur l'ensemble des logements mis en chantier est de beaucoup supérieure à la moyenne des dernières années. Entre 1990 et 2000, environ 17 % des collectifs mis en chantier à Edmonton étaient des logements locatifs. Ce pourcentage a grimpé à plus de 36 % récemment.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, (403) 515-3004, vbhadwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

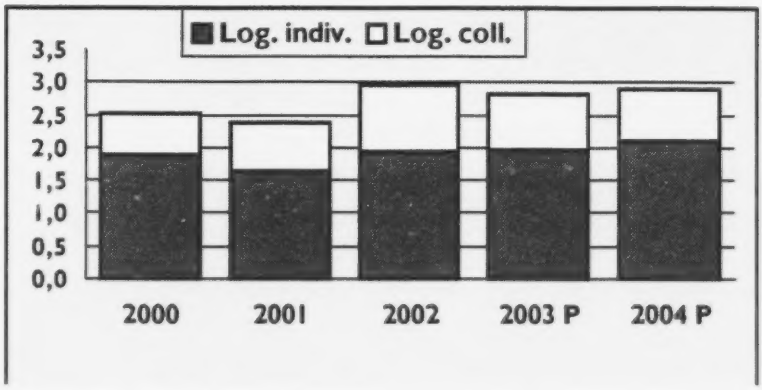
La reprise économique se poursuit

En raison de l'amélioration de la conjoncture économique, le marché de l'habitation de la Saskatchewan demeurera actif au cours des 24 prochains mois.

Le taux annuel de croissance s'établira en moyenne à 2,3 % entre 2002 et 2004. L'expansion du secteur de l'agriculture et du secteur du pétrole et du gaz sera à l'origine de la croissance économique. Le premier secteur bénéficiera enfin de la majoration prévue des prix et du rendement supérieur des cultures. Dans le second secteur, les prix élevés devraient se traduire par une intensification des travaux de prospection et de mise en valeur.

Le climat économique étant favorable, la création d'emploi sera de nouveau positive cette année, mais dans une moindre mesure que l'an dernier. En raison de la récente détérioration du secteur agricole, attribuable à la sécheresse qui a sévi dans l'ensemble de la province, l'emploi total remontera, mais seulement pour regagner le niveau enregistré en 2000. D'ici la fin de 2004, il devrait se rapprocher de la barre des 500 000.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Vu que les perspectives d'emploi et les salaires sont meilleurs en Alberta, la Saskatchewan accusera une émigration de ses résidents vers sa plus proche voisine à l'ouest. On prévoit qu'il y aura davantage d'émigrants en Saskatchewan que dans toute autre province, ce qui a été le cas pendant quatre années d'affilée. Les répercussions négatives sur le marché de l'habitation s'apparenteront donc à celles connues durant les années précédentes.

En 2002, le nombre total de mises en chantier a atteint un sommet inégalé depuis 1999. En 2003, il devrait reculer d'environ 1,3 % pour s'établir à 2 925, soit son deuxième niveau en importance depuis 1999. En 2004, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle demeurera stable : on prévoit que 2 900 logements seront mis en chantier.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Dans l'ensemble, l'activité demeurera stable cette année en raison de la léthargie des marchés dans les petits centres urbains. Les solides gains d'emploi enregistrés à Regina et à Saskatoon sont le moteur de la demande dans ces agglomérations. La reprise se fait attendre dans les petits centres en raison de la faiblesse du secteur agricole, dont sont tributaires les économies de ces collectivités, mais elle devrait tout de même se concrétiser durant l'année. On prévoit que 2 000 logements individuels seront mis en chantier dans la province.

Mises en chantier, logements collectifs : Le marché des logements collectifs de la Saskatchewan a évolué. Auparavant, une part importante du marché était occupée par les appartements de luxe destinés essentiellement à la clientèle des retraités. Dorénavant, les maisons en rangée, qui sont plus abordables et qui attirent une plus grande diversité d'acheteurs, sont plus populaires. Cet élargissement de la demande signifie que le marché des collectifs continuera à se développer cette année, et que 925 logements de ce type seront mis en chantier. L'intensification de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle de la province sera entièrement attribuable aux collectifs.

Reventes : La pénurie d'inscriptions de logements abordables de bonne qualité continue à freiner l'activité sur le marché de la revente. On prévoit que les taux hypothécaires seront légèrement haussés durant l'année, ce qui n'améliorera pas la situation. Les ventes S.I.A. régresseront de 5,5 % cette année pour se chiffrer à 7 500.

Prix : Le prix de revente s'alourdira de 3,7 % pour se fixer à 105 000 $ cette année, à la faveur du maintien de la croissance de l'emploi et des pressions plus fortes exercées par les consommateurs en raison du nombre restreint d'inscriptions. Le prix moyen d'un logement neuf progressera lentement puisque les constructeurs bâtiront davantage de logements abordables.

Faits saillants au niveau provincial

L'information obtenue grâce au *New Home Warranty Program* (programme de garantie des logements neufs) de la Saskatchewan permet de calculer la superficie moyenne des habitations neuves construites dans la province. Ces données peuvent nous aider à mieux comprendre l'évolution des goûts des consommateurs.

Les résultats de l'analyse révèlent qu'entre 1996 et 2001, la superficie moyenne des habitations a reculé de 5,5 % à Saskatoon et d'environ 1,5 % à Regina. Puisque la taille des propriétés résidentielles est déjà, de façon générale, plus petite à Regina, certaines des différences observées entre les deux agglomérations peuvent être expliquées. Cette tendance à la réduction de la superficie des habitations devrait se maintenir cette année.

Personne-ressource : Paul Caton, (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

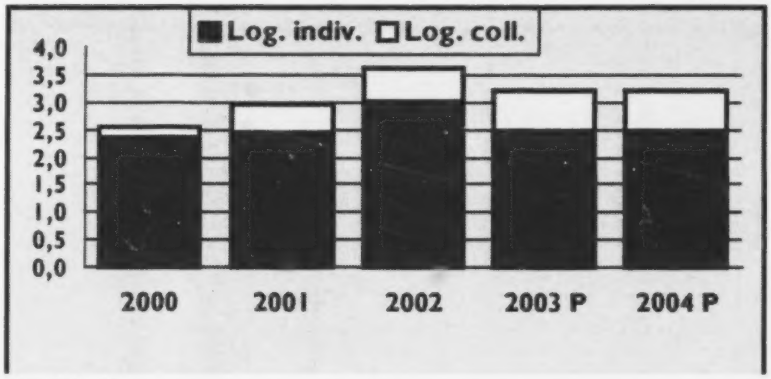
Aperçu

Léger recul à l'horizon

Vu la majoration des taux hypothécaires prévue pour les 24 prochains mois, l'activité dans le secteur de l'habitation devrait ralentir en regard de 2002 pour s'établir aux niveaux observés à la fin des années 1990.

De façon générale, les mises en chantier et les ventes S.I.A. suivent avec un an de retard l'évolution de l'emploi. L'emploi s'étant accru l'an dernier, on pourrait s'attendre à ce que l'activité dans le secteur de l'habitation s'intensifie en 2003. Toutefois, la majorité des emplois qui ont été créés étaient dans le commerce de détail, qui verse des salaires peu élevés. La rémunération hebdomadaire moyenne dans ce secteur d'activité, qui s'établit à environ 420 $, est bien inférieure à celle enregistrée pour l'ensemble des secteurs, à savoir quelque 586 $. Les conditions existantes exerceront une légère influence négative sur la demande de logements pour propriétaire-occupant, alors qu'elles auront une incidence positive sur la demande de logements locatifs puisque les ménages à faible revenu ont plus de difficultés à réunir les sommes nécessaires à la mise de fonds.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Au Manitoba, l'émigration sera encore supérieure à l'immigration. Le solde migratoire devant demeurer négatif, la croissance des ménages restera faible, et les employeurs auront de la difficulté à combler les postes vacants. Les facteurs démographiques ne favoriseront donc pas un accroissement de la demande de logements.

Dans l'ensemble, on prévoit que le nombre total de mises en chantier au Manitoba se rapprochera de la moyenne enregistrée pour les cinq dernières années. Après avoir augmenté de plus de 10 % pendant deux ans, il tombera à 3 200 cette année, ce qui correspond à une baisse de 11,5 %. En 2004, la croissance se stabilisera : on prévoit que 3 200 logements seront mis en chantier.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Environ la moitié des mises en chantier seront réalisées dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, les gains les plus importants devant être enregistrés du côté des habitations dont le prix est inférieur à 200 000 $. Compte tenu de la hausse des taux hypothécaires, le nombre de mises en chantier devrait légèrement régresser cette année pour se fixer à 2 500. La progression des frais de possession réduira la part du marché occupée par les habitations de plus de 200 000 $ en faveur des logements dont le prix est compris entre 150 000 et 200 000 $.

Mises en chantier, logements collectifs : La demande de logements collectifs continuera d'être attribuable essentiellement à la demande de logements donnés en location viagère, qui répondent aux besoins manifestés par les personnes âgées de 55 ans ou plus. Le nombre de mises en chantier de collectifs s'accroîtra en 2003, car des logements seront commencés plus tard dans l'année par suite de la récente signature de l'entente fédérale-provinciale concernant le logement abordable. En 2003, le marché des collectifs devrait afficher sa meilleure performance depuis 1999, quelque 700 logements de ce type devant être mis en chantier.

Reventes : Les ventes S.I.A. devraient progresser un peu moins rapidement cette année pour se chiffrer à 10 800. Cette croissance modérée s'explique par une augmentation moins forte que prévu du revenu et par l'incidence de la majoration des taux hypothécaires sur les frais de possession.

Prix : En 2002, l'augmentation de la part du marché occupée par les logements dans les fourchettes de prix supérieures a exercé une pression à la hausse sur les prix. Toutefois, l'accroissement des prix sera modéré cette année en raison de l'affaiblissement de la demande. On prévoit que le prix S.I.A. moyen s'alourdira de 1,9 % pour atteindre 98 500 $.

Faits saillants au niveau provincial

L'avenir de l'usine de fabrication d'autocars Motor Coach Industries (MCI) de Winnipeg semble assuré.

Grâce aux concessions faites par le syndicat ainsi qu'aux mesures d'encouragement accordées par l'État, qui se chiffrent à 20 millions de dollars, l'usine de Winnipeg pourra garder ses portes ouvertes. Un premier agrandissement, d'une valeur de 10 millions de dollars, sera réalisé afin de regrouper une bonne partie des activités de MCI en Amérique du Nord.

Cette expansion permettra de créer à court terme au moins 500 emplois à Winnipeg. Les activités de fabrication qui avaient lieu dans l'usine mexicaine de la société seront transférées à Winnipeg.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, (204) 983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

Demande de logements stimulée par les bas taux

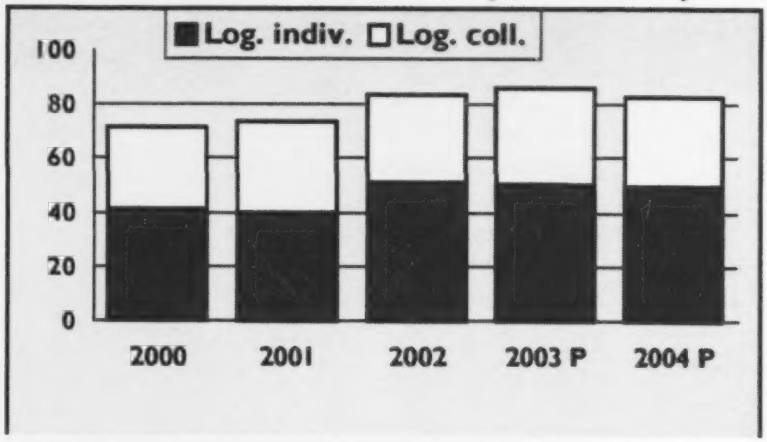
En 2002, le nombre de logements mis en chantier en Ontario a atteint son plus haut niveau depuis 1989. Cette année, il sera encore plus élevé. En effet, les taux d'intérêt, qui sont bas, la situation de l'emploi, qui est favorable, et l'immigration, qui est forte depuis plus de dix ans, feront progresser la demande de logements, maintiendront les conditions serrées sur les marchés de la revente et continueront d'exercer des pressions sur la construction résidentielle.

Bon nombre d'indicateurs avancés sont neutres ou positifs pour l'Ontario, ce qui laisse croire que l'économie sera robuste tout au long de l'année. Par exemple, les ventes au détail et les ventes d'automobiles continuent d'être bonnes, et la confiance des consommateurs se maintient.

L'emploi exerce une influence cruciale sur la demande de logements car il est source de revenu et procure la confiance nécessaire à l'achat d'une maison. On s'attend à ce que l'emploi dans la province, qui avait fortement progressé l'an dernier, continue sur sa lancée et monte de 2,5 % cette année.

La migration nette en Ontario a été extrêmement forte au cours des deux dernières années, mais elle a commencé à régresser légèrement. La demande de

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



logements alimentée par des facteurs démographiques se maintiendra toutefois pour un certain temps encore puisque les nouveaux arrivants prennent plusieurs années avant d'être bien établis et d'acheter une habitation. L'immigration poursuivra son ascension vu l'augmentation des fourchettes cibles fixées par le Canada pour le nombre d'immigrants. La plupart des immigrants choisissent de s'installer à Toronto en raison des réseaux sociaux et ethniques bien institués. Les résidants d'ailleurs au pays qui sont à la recherche d'un travail seront toutefois moins nombreux à venir vivre dans la province en raison des meilleurs débouchés sur les marchés de l'emploi dans le reste du Canada.

La situation économique et démographique globale laisse supposer que le marché de l'habitation de l'Ontario continuera à se développer cette année. Le nombre de mises en chantier dans la province s'établira à 86 000 en 2003, soit une hausse de 3 % par rapport à l'an dernier. Il reculera en 2004 pour se fixer à 82 500.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les charges de remboursement hypothécaire, qui sont basses, et la confiance des consommateurs soutiennent la demande. On prévoit cependant que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles reculera pour s'établir à 50 500. Cette baisse sera essentiellement attribuable à la légère augmentation des charges de remboursement hypothécaire.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de collectifs montera à nouveau cette année pour se situer à 35 500, soit un bond de 9,3 % en regard de 2002. Les stocks de logements collectifs achevés récemment et inoccupés sont faibles; la demande devra donc être satisfaite par la construction résidentielle. L'activité du côté des logements locatifs est réduite, mais elle devrait être stimulée par l'aide publique accordée au logement abordable.

Reventes : Les acheteurs de logements sont très actifs. Les reventes S.I.A. demeureront donc élevées par rapport aux années antérieures même si elles diminueront pour se chiffrer à 176 000 en raison de la hausse des taux d'intérêt et du prix des habitations.

Prix : Dans dix des grandes agglomérations de la province, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est supérieur à 50 %, ce qui laisse supposer que le prix S.I.A. moyen continuera à s'alourdir cette année. On prévoit toutefois que la croissance ralentira quelque peu en regard de l'an dernier : le prix moyen s'élèvera de 5,8 % pour atteindre 223 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

En 2002, le taux d'inoccupation moyen dans la province s'est accru, après avoir reculé pendant quatre années d'affilée. Il est passé de 1,7 % en octobre 2001 à 2,7 % en octobre dernier. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a monté de 2,3 % en Ontario, ce qui correspond au taux de progression de l'Indice des prix à la consommation.

Trois facteurs sont à l'origine du repli de la demande de logements locatifs : pertes d'emploi en 2001 dans les groupes d'âges les plus jeunes, qui sont aussi les plus susceptibles de louer un logement; recul de la migration nette dans la province; progression de l'accession à la propriété attribuable aux bas taux hypothécaires.

Personne-ressource : Alex Medow, (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

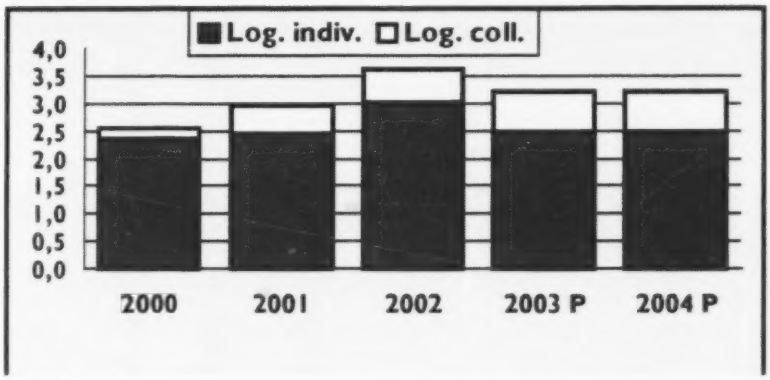
Aperçu

Léger recul à l'horizon

Vu la majoration des taux hypothécaires prévue pour les 24 prochains mois, l'activité dans le secteur de l'habitation devrait ralentir en regard de 2002 pour s'établir aux niveaux observés à la fin des années 1990.

De façon générale, les mises en chantier et les ventes S.I.A. suivent avec un an de retard l'évolution de l'emploi. L'emploi s'étant accru l'an dernier, on pourrait s'attendre à ce que l'activité dans le secteur de l'habitation s'intensifie en 2003. Toutefois, la majorité des emplois qui ont été créés étaient dans le commerce de détail, qui verse des salaires peu élevés. La rémunération hebdomadaire moyenne dans ce secteur d'activité, qui s'établit à environ 420 $, est bien inférieure à celle enregistrée pour l'ensemble des secteurs, à savoir quelque 586 $. Les conditions existantes exerceront une légère influence négative sur la demande de logements pour propriétaire-occupant, alors qu'elles auront une incidence positive sur la demande de logements locatifs puisque les ménages à faible revenu ont plus de difficultés à réunir les sommes nécessaires à la mise de fonds.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Au Manitoba, l'émigration sera encore supérieure à l'immigration. Le solde migratoire devant demeurer négatif, la croissance des ménages restera faible, et les employeurs auront de la difficulté à combler les postes vacants. Les facteurs démographiques ne favoriseront donc pas un accroissement de la demande de logements.

Dans l'ensemble, on prévoit que le nombre total de mises en chantier au Manitoba se rapprochera de la moyenne enregistrée pour les cinq dernières années. Après avoir augmenté de plus de 10 % pendant deux ans, il tombera à 3 200 cette année, ce qui correspond à une baisse de 11,5 %. En 2004, la croissance se stabilisera : on prévoit que 3 200 logements seront mis en chantier.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Environ la moitié des mises en chantier seront réalisées dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, les gains les plus importants devant être enregistrés du côté des habitations dont le prix est inférieur à 200 000 $. Compte tenu de la hausse des taux hypothécaires, le nombre de mises en chantier devrait légèrement régresser cette année pour se fixer à 2 500. La progression des frais de possession réduira la part du marché occupée par les habitations de plus de 200 000 $ en faveur des logements dont le prix est compris entre 150 000 et 200 000 $.

Mises en chantier, logements collectifs : La demande de logements collectifs continuera d'être attribuable essentiellement à la demande de logements donnés en location viagère, qui répondent aux besoins manifestés par les personnes âgées de 55 ans ou plus. Le nombre de mises en chantier de collectifs s'accroîtra en 2003, car des logements seront commencés plus tard dans l'année par suite de la récente signature de l'entente fédérale-provinciale concernant le logement abordable. En 2003, le marché des collectifs devrait afficher sa meilleure performance depuis 1999, quelque 700 logements de ce type devant être mis en chantier.

Reventes : Les ventes S.I.A. devraient progresser un peu moins rapidement cette année pour se chiffrer à 10 800. Cette croissance modérée s'explique par une augmentation moins forte que prévu du revenu et par l'incidence de la majoration des taux hypothécaires sur les frais de possession.

Prix : En 2002, l'augmentation de la part du marché occupée par les logements dans les fourchettes de prix supérieures a exercé une pression à la hausse sur les prix. Toutefois, l'accroissement des prix sera modéré cette année en raison de l'affaiblissement de la demande. On prévoit que le prix S.I.A. moyen s'alourdira de 1,9 % pour atteindre 98 500 $.

Faits saillants au niveau provincial

L'avenir de l'usine de fabrication d'autocars Motor Coach Industries (MCI) de Winnipeg semble assuré.

Grâce aux concessions faites par le syndicat ainsi qu'aux mesures d'encouragement accordées par l'État, qui se chiffrent à 20 millions de dollars, l'usine de Winnipeg pourra garder ses portes ouvertes. Un premier agrandissement, d'une valeur de 10 millions de dollars, sera réalisé afin de regrouper une bonne partie des activités de MCI en Amérique du Nord.

Cette expansion permettra de créer à court terme au moins 500 emplois à Winnipeg. Les activités de fabrication qui avaient lieu dans l'usine mexicaine de la société seront transférées à Winnipeg.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, (204) 983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

Demande de logements stimulée par les bas taux

En 2002, le nombre de logements mis en chantier en Ontario a atteint son plus haut niveau depuis 1989. Cette année, il sera encore plus élevé. En effet, les taux d'intérêt, qui sont bas, la situation de l'emploi, qui est favorable, et l'immigration, qui est forte depuis plus de dix ans, feront progresser la demande de logements, maintiendront les conditions serrées sur les marchés de la revente et continueront d'exercer des pressions sur la construction résidentielle.

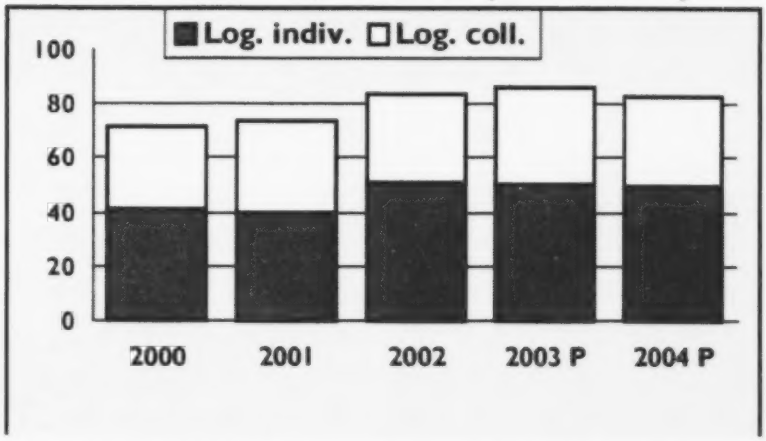
Bon nombre d'indicateurs avancés sont neutres ou positifs pour l'Ontario, ce qui laisse croire que l'économie sera robuste tout au long de l'année. Par exemple, les ventes au détail et les ventes d'automobiles continuent d'être bonnes, et la confiance des consommateurs se maintient.

L'emploi exerce une influence cruciale sur la demande de logements car il est source de revenu et procure la confiance nécessaire à l'achat d'une maison. On s'attend à ce que l'emploi dans la province, qui avait fortement progressé l'an dernier, continue sur sa lancée et monte de 2,5 % cette année.

La migration nette en Ontario a été extrêmement forte au cours des deux dernières années, mais elle a commencé à régresser légèrement. La demande de logements alimentée par des facteurs démographiques se maintiendra toutefois pour un certain temps encore puisque les nouveaux arrivants prennent plusieurs années avant d'être bien établis et d'acheter une habitation. L'immigration poursuivra son ascension vu l'augmentation des fourchettes cibles fixées par le Canada pour le nombre d'immigrants. La plupart des immigrants choisissent de s'installer à Toronto en raison des réseaux sociaux et ethniques bien institués. Les résidants d'ailleurs au pays qui sont à la recherche d'un travail seront toutefois moins nombreux à venir vivre dans la province en raison des meilleurs débouchés sur les marchés de l'emploi dans le reste du Canada.

La situation économique et démographique globale laisse supposer que le marché de l'habitation de l'Ontario continuera à se développer cette année. Le nombre de mises en chantier dans la province s'établira à 86 000 en 2003, soit une hausse de 3 % par rapport à l'an dernier. Il reculera en 2004 pour se fixer à 82 500.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les charges de remboursement hypothécaire, qui sont basses, et la confiance des consommateurs soutiennent la demande. On prévoit cependant que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles reculera pour s'établir à 50 500. Cette baisse sera essentiellement attribuable à la légère augmentation des charges de remboursement hypothécaire.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de collectifs montera à nouveau cette année pour se situer à 35 500, soit un bond de 9,3 % en regard de 2002. Les stocks de logements collectifs achevés récemment et inoccupés sont faibles; la demande devra donc être satisfaite par la construction résidentielle. L'activité du côté des logements locatifs est réduite, mais elle devrait être stimulée par l'aide publique accordée au logement abordable.

Reventes : Les acheteurs de logements sont très actifs. Les reventes S.I.A. demeureront donc élevées par rapport aux années antérieures même si elles diminueront pour se chiffrer à 176 000 en raison de la hausse des taux d'intérêt et du prix des habitations.

Prix : Dans dix des grandes agglomérations de la province, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est supérieur à 50 %, ce qui laisse supposer que le prix S.I.A. moyen continuera à s'alourdir cette année. On prévoit toutefois que la croissance ralentira quelque peu en regard de l'an dernier : le prix moyen s'élèvera de 5,8 % pour atteindre 223 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

En 2002, le taux d'inoccupation moyen dans la province s'est accru, après avoir reculé pendant quatre années d'affilée. Il est passé de 1,7 % en octobre 2001 à 2,7 % en octobre dernier. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a monté de 2,3 % en Ontario, ce qui correspond au taux de progression de l'Indice des prix à la consommation.

Trois facteurs sont à l'origine du repli de la demande de logements locatifs : pertes d'emploi en 2001 dans les groupes d'âges les plus jeunes, qui sont aussi les plus susceptibles de louer un logement; recul de la migration nette dans la province; progression de l'accession à la propriété attribuable aux bas taux hypothécaires.

Personne-ressource : Alex Medow, (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

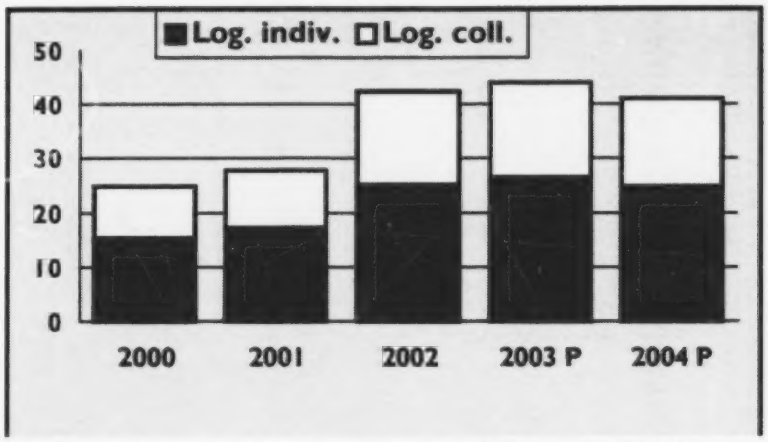
Aperçu

Environnement toujours favorable en 2003

En 2002, le secteur de l'habitation du Québec a été marqué par la concomitance de phénomènes clés relatifs à la demande. Si ces facteurs ont entraîné la mise en chantier de plus de 40 000 logements, alors l'année 2003 annonce des niveaux semblables, car l'environnement sous-jacent restera favorable dans son ensemble.

Sur le plan économique, les facteurs qui ont propulsé la croissance au Québec en 2002 continueront de le faire en 2003. D'abord, le consommateur, fort de nouveaux emplois et d'un revenu disponible plus élevé, demeurera confiant et continuera de répondre aux incitatifs financiers sur le marché des biens. Favorisé par des conditions plus propices, l'investissement (public et privé) poursuivra sa montée. Le commerce extérieur sera aidé par la reprise aux États-Unis ainsi qu'un taux de change favorable à l'exportation, mais attentera encore la contribution de secteurs importants (transport aérien, certains créneaux de haute technologie).

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Ainsi, nous prévoyons un taux de croissance du PIB de 3,3 % en 2003.

Dans ce contexte, la création d'emplois demeurera positive pour les prochaines années, malgré un rythme de croissance plus modéré, et le taux de chômage gravitera autour de 8,4 % en 2003. Compte tenu du scénario de hausse marginale des taux hypothécaires en 2003, il est fort probable que demande d'habitations se maintiendra cette année.

Plus encore, la demande fera face à une offre demeurant faible sur le marché de la revente et le marché locatif, ce qui stimulera la construction. En outre, grâce à une migration nette croissante, le secteur de la construction résidentielle devrait enregistrer environ 44 000 mises en chantier en 2003.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les facteurs susmentionnés, ainsi que l'effet à retardement qu'auront certaines de ces variables sur la demande, contribueront à soutenir la construction de maisons individuelles et permettront aux mises en chantier de s'élever à 26 500 en 2003.

Mises en chantier, logements collectifs : Les marchés locatifs encore serrés (taux d'inoccupation à Montréal, Québec et Gatineau toujours sous la barre de 1 % en 2002), l'attrait continu de la copropriété, ainsi qu'une demande soutenue sur le marché des résidences pour personnes âgées (lui aussi serré), constitueront le fondement de la construction de logements collectifs au Québec, qui devrait enregistrer 17 500 mises en chantier en 2003.

Reventes : Après une forte croissance des ventes l'an dernier, et même si les bas taux hypothécaires continueront de favoriser le marché, le choix toujours restreint sur le marché existant fera que les ventes (S.I.A.) se chiffreront à 61 500 en 2003.

Prix : Alors que la demande de maisons existantes, qui continue d'être forte, se heurte à une offre toujours relativement faible, le marché de la revente continuera d'être favorable aux vendeurs, de sorte que la pression continuera de se faire sentir sur les prix. Nous nous attendons à un prix moyen supérieur à 138 000 $ sur ce marché en 2003.

Pleins feux sur les ménages

Des ménages en plus grand nombre mais vieillissants, une croissance régionale variée, une proportion de ménages locataires toujours importante : les résultats du Recensement de 2001 de Statistique Canada sur les ménages québécois révèlent des tendances incontournables pour l'analyse des marchés d'habitation de la province.

En hausse d'environ 6 %, le nombre de ménages au Québec s'élève à près de 3 millions, soit environ 26 % du total canadien par rapport à 1996. Au niveau des régions métropolitaines, cette croissance varie. Les régions de Gatineau-Hull et de Sherbrooke affichent les taux les plus élevés (9,1 et 7,6 %, respectivement), suivent Montréal et Québec (6,9 et 5,7 %), tandis que Chicoutimi-Jonquière et Trois-Rivières ont connu la croissance la plus faible (3,8 et 3,3 %). Les résultats par groupe d'âge révèlent que la proportion des ménages âgés de plus de 35 ans a augmenté depuis 1996. L'âge médian au Québec est maintenant de 38,8 ans, une hausse de 2,6 ans par rapport au dernier recensement.

Pour ce qui est du mode d'occupation des logements, en 2001, le Québec affichait 56 % de propriétaires (en baisse de 1 % depuis 1996) comparativement à la moyenne nationale de 66 %, et possédait la plus faible proportion de maisons individuelles (41,7 %, contre 57,4 % pour le Canada). De façon corollaire, 43,2 % des ménages vivent en appartement, contre 27,1 % dans l'ensemble du pays.

Personne-ressource : Kevin Hughes, (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

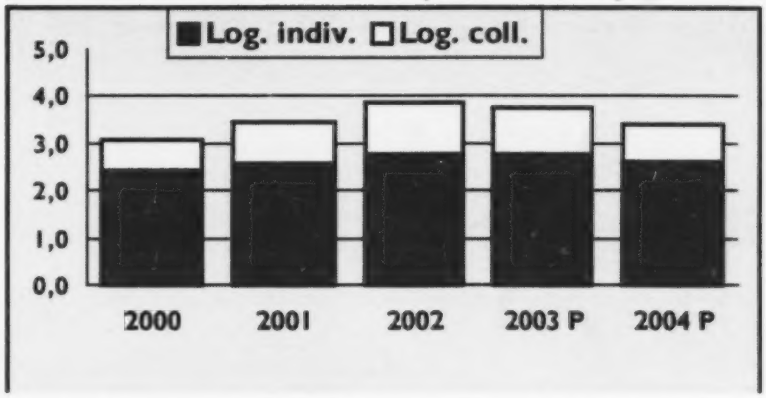
Les mises en chantier vont plafonner

Le marché de l'habitation du Nouveau-Brunswick sera vigoureux en 2003, mais il subira un léger repli, essentiellement attribuable à un ralentissement des mises en chantier de maisons individuelles, dans les régions rurales, et de logements collectifs, dans les centres urbains.

Comme on annonce une timide reprise économique aux États-Unis, l'économie du Nouveau-Brunswick devrait croître de 2,8 % cette année, ce qui est moins que l'an dernier. D'importants investissements dans le terminal Canaport de la raffinerie Irving ainsi que la rénovation des centrales de Coleson Cove et de Point Lepreau contribueront à stimuler l'économie.

Par ailleurs, la vigueur du secteur des services et les capacités de plus en plus étendues de la province dans le secteur des communications et des services d'information soutiendront également l'économie de la province.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Malgré sa croissance modérée, l'économie créera tout de même de l'emploi. Étant donné que le nombre d'emplois devrait croître de 1,8 % en 2003, le taux de chômage devrait descendre jusqu'à 10,3 %.

Les conditions de travail intéressantes favoriseront la migration vers le Nouveau-Brunswick de travailleurs canadiens et étrangers. Pour la deuxième année consécutive, cette immigration influera favorablement sur le marché de l'habitation.

Dans l'ensemble, il devrait y avoir 3 750 mises en chantier dans la province cette année, soit 2,9 % de moins que l'an dernier. Cette baisse devrait se poursuivre en 2004, année pour laquelle on prévoit 3 400 mises en chantier.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de logements individuels demeureront intenses, cette année, en raison du bas niveau des taux hypothécaires et du resserrement du marché de la revente dans les trois centres urbains les plus importants de la province, particulièrement à Moncton. Par contre, la construction de maisons individuelles ralentira dans les régions rurales. Nous prévoyons 2 750 mises en chantier de logements individuels en 2003, soit un peu moins que l'an dernier.

Mises en chantier, logements collectifs : La vigueur continue des mises en chantier de logements collectifs à Saint John et à Fredericton sera annulée par un ralentissement à Moncton, où la baisse d'activité fait suite au sommet atteint l'an dernier, le plus élevé des 30 dernières années. Il y aura 1 000 mises en chantier de logements collectifs en 2003, un niveau tout juste inférieur à celui de 2002.

Reventes : 2002 a été une année record et rien n'indique que cette tendance se relâchera en 2003. En effet, la demande demeure vive et les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux niveaux historiques, quoiqu'ils commenceront à remonter. La forte migration vers Fredericton et Moncton stimulera les ventes, en particulier à Fredericton, où l'offre de maisons à vendre est abondante. Il devrait y avoir 5 350 ventes S.I.A. en 2003.

Prix : Malgré le marché de la revente serré dans la majeure partie du sud de la province, davantage de logements existants dans cette région seront vendus à des personnes venant du nord de la province (où le prix moyen des logements est de 62 000 $). Ces acheteurs choisiront des propriétés de moins de 100 000 $, ce qui ralentira la progression du prix S.I.A. moyen. Celui-ci devrait augmenter de 1 % cette année et atteindre 100 000 $.

Pleins feux sur l'AGGLOMÉRATION DE MONCTON

Le niveau d'emploi record, la pénurie de logements locatifs, le bas niveau des taux hypothécaires et la forte migration contribueront à soutenir la demande sur le marché de l'habitation, en particulier les mises en chantier de logements individuels, au cours de la prochaine année. L'agglomération de Moncton continuera d'attirer beaucoup de travailleurs du nord de la province, où l'économie est moins vigoureuse. Un meilleur accès à la région, grâce à une nouvelle autoroute à quatre voies reliant Moncton et Fredericton et à un nouvel aéroport, stimulera également la croissance économique, à long terme. Bref, les courtiers immobiliers et les constructeurs de l'agglomération de Moncton ne manqueront pas de travail au cours des prochains mois.

Personne-ressource : Benoit Champoux, (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Québec

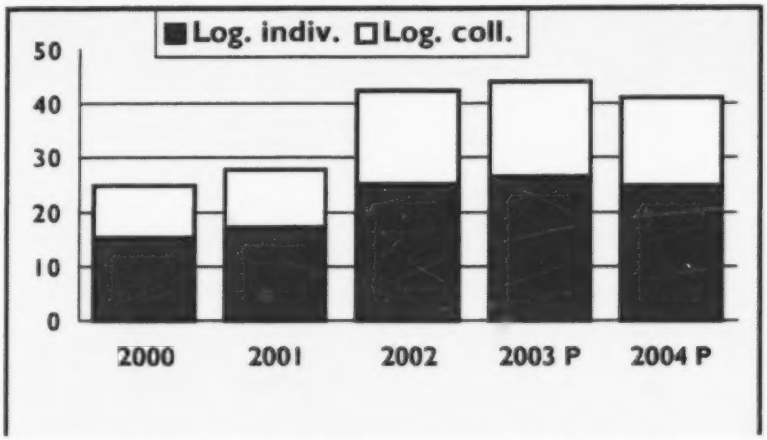
Aperçu

Environnement toujours favorable en 2003

En 2002, le secteur de l'habitation du Québec a été marqué par la concomitance de phénomènes clés relatifs à la demande. Si ces facteurs ont entraîné la mise en chantier de plus de 40 000 logements, alors l'année 2003 annonce des niveaux semblables, car l'environnement sous-jacent restera favorable dans son ensemble.

Sur le plan économique, les facteurs qui ont propulsé la croissance au Québec en 2002 continueront de le faire en 2003. D'abord, le consommateur, fort de nouveaux emplois et d'un revenu disponible plus élevé, demeurera confiant et continuera de répondre aux incitatifs financiers sur le marché des biens. Favorisé par des conditions plus propices, l'investissement (public et privé) poursuivra sa montée. Le commerce extérieur sera aidé par la reprise aux États-Unis ainsi qu'un taux de change favorable à l'exportation, mais attentera encore la contribution de secteurs importants (transport aérien, certains créneaux de haute technologie).

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Ainsi, nous prévoyons un taux de croissance du PIB de 3,3 % en 2003.

Dans ce contexte, la création d'emplois demeurera positive pour les prochaines années, malgré un rythme de croissance plus modéré, et le taux de chômage gravitera autour de 8,4 % en 2003. Compte tenu du scénario de hausse marginale des taux hypothécaires en 2003, il est fort probable que demande d'habitations se maintiendra cette année.

Plus encore, la demande fera face à une offre demeurant faible sur le marché de la revente et le marché locatif, ce qui stimulera la construction. En outre, grâce à une migration nette croissante, le secteur de la construction résidentielle devrait enregistrer environ 44 000 mises en chantier en 2003.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les facteurs susmentionnés, ainsi que l'effet à retardement qu'auront certaines de ces variables sur la demande, contribueront à soutenir la construction de maisons individuelles et permettront aux mises en chantier de s'élever à 26 500 en 2003.

Mises en chantier, logements collectifs : Les marchés locatifs encore serrés (taux d'inoccupation à Montréal, Québec et Gatineau toujours sous la barre de 1 % en 2002), l'attrait continu de la copropriété, ainsi qu'une demande soutenue sur le marché des résidences pour personnes âgées (lui aussi serré), constitueront le fondement de la construction de logements collectifs au Québec, qui devrait enregistrer 17 500 mises en chantier en 2003.

Reventes : Après une forte croissance des ventes l'an dernier, et même si les bas taux hypothécaires continueront de favoriser le marché, le choix toujours restreint sur le marché existant fera que les ventes (S.I.A.) se chiffreront à 61 500 en 2003.

Prix : Alors que la demande de maisons existantes, qui continue d'être forte, se heurte à une offre toujours relativement faible, le marché de la revente continuera d'être favorable aux vendeurs, de sorte que la pression continuera de se faire sentir sur les prix. Nous nous attendons à un prix moyen supérieur à 138 000 $ sur ce marché en 2003.

Pleins feux sur les ménages

Des ménages en plus grand nombre mais vieillissants, une croissance régionale variée, une proportion de ménages locataires toujours importante : les résultats du Recensement de 2001 de Statistique Canada sur les ménages québécois révèlent des tendances incontournables pour l'analyse des marchés d'habitation de la province.

En hausse d'environ 6 %, le nombre de ménages au Québec s'élève à près de 3 millions, soit environ 26 % du total canadien par rapport à 1996. Au niveau des régions métropolitaines, cette croissance varie. Les régions de Gatineau-Hull et de Sherbrooke affichent les taux les plus élevés (9,1 et 7,6 %, respectivement), suivent Montréal et Québec (6,9 et 5,7 %), tandis que Chicoutimi-Jonquière et Trois-Rivières ont connu la croissance la plus faible (3,8 et 3,3 %). Les résultats par groupe d'âge révèlent que la proportion des ménages âgés de plus de 35 ans a augmenté depuis 1996. L'âge médian au Québec est maintenant de 38,8 ans, une hausse de 2,6 ans par rapport au dernier recensement.

Pour ce qui est du mode d'occupation des logements, en 2001, le Québec affichait 56 % de propriétaires (en baisse de 1 % depuis 1996) comparativement à la moyenne nationale de 66 %, et possédait la plus faible proportion de maisons individuelles (41,7 %, contre 57,4 % pour le Canada). De façon corollaire, 43,2 % des ménages vivent en appartement, contre 27,1 % dans l'ensemble du pays.

Personne-ressource : Kevin Hughes, (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

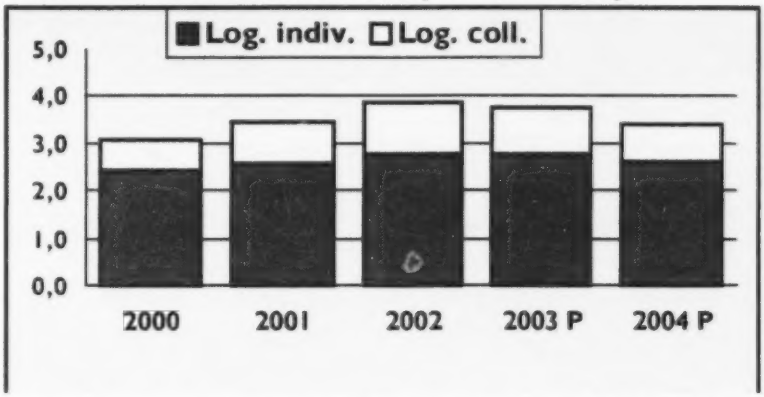
Les mises en chantier vont plafonner

Le marché de l'habitation du Nouveau-Brunswick sera vigoureux en 2003, mais il subira un léger repli, essentiellement attribuable à un ralentissement des mises en chantier de maisons individuelles, dans les régions rurales, et de logements collectifs, dans les centres urbains.

Comme on annonce une timide reprise économique aux États-Unis, l'économie du Nouveau-Brunswick devrait croître de 2,8 % cette année, ce qui est moins que l'an dernier. D'importants investissements dans le terminal Canaport de la raffinerie Irving ainsi que la rénovation des centrales de Coleson Cove et de Point Lepreau contribueront à stimuler l'économie.

Par ailleurs, la vigueur du secteur des services et les capacités de plus en plus étendues de la province dans le secteur des communications et des services d'information soutiendront également l'économie de la province.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Malgré sa croissance modérée, l'économie créera tout de même de l'emploi. Étant donné que le nombre d'emplois devrait croître de 1,8 % en 2003, le taux de chômage devrait descendre jusqu'à 10,3 %.

Les conditions de travail intéressantes favoriseront la migration vers le Nouveau-Brunswick de travailleurs canadiens et étrangers. Pour la deuxième année consécutive, cette immigration influera favorablement sur le marché de l'habitation.

Dans l'ensemble, il devrait y avoir 3 750 mises en chantier dans la province cette année, soit 2,9 % de moins que l'an dernier. Cette baisse devrait se poursuivre en 2004, année pour laquelle on prévoit 3 400 mises en chantier.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de logements individuels demeureront intenses, cette année, en raison du bas niveau des taux hypothécaires et du resserrement du marché de la revente dans les trois centres urbains les plus importants de la province, particulièrement à Moncton. Par contre, la construction de maisons individuelles ralentira dans les régions rurales. Nous prévoyons 2 750 mises en chantier de logements individuels en 2003, soit un peu moins que l'an dernier.

Mises en chantier, logements collectifs : La vigueur continue des mises en chantier de logements collectifs à Saint John et à Fredericton sera annulée par un ralentissement à Moncton, où la baisse d'activité fait suite au sommet atteint l'an dernier, le plus élevé des 30 dernières années. Il y aura 1 000 mises en chantier de logements collectifs en 2003, un niveau tout juste inférieur à celui de 2002.

Reventes : 2002 a été une année record et rien n'indique que cette tendance se relâchera en 2003. En effet, la demande demeure vive et les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux niveaux historiques, quoiqu'ils commenceront à remonter. La forte migration vers Fredericton et Moncton stimulera les ventes, en particulier à Fredericton, où l'offre de maisons à vendre est abondante. Il devrait y avoir 5 350 ventes S.I.A. en 2003.

Prix : Malgré le marché de la revente serré dans la majeure partie du sud de la province, davantage de logements existants dans cette région seront vendus à des personnes venant du nord de la province (où le prix moyen des logements est de 62 000 $). Ces acheteurs choisiront des propriétés de moins de 100 000 $, ce qui ralentira la progression du prix S.I.A. moyen. Celui-ci devrait augmenter de 1 % cette année et atteindre 100 000 $.

Pleins feux sur l'AGGLOMÉRATION DE MONCTON

Le niveau d'emploi record, la pénurie de logements locatifs, le bas niveau des taux hypothécaires et la forte migration contribueront à soutenir la demande sur le marché de l'habitation, en particulier les mises en chantier de logements individuels, au cours de la prochaine année. L'agglomération de Moncton continuera d'attirer beaucoup de travailleurs du nord de la province, où l'économie est moins vigoureuse. Un meilleur accès à la région, grâce à une nouvelle autoroute à quatre voies reliant Moncton et Fredericton et à un nouvel aéroport, stimulera également la croissance économique, à long terme. Bref, les courtiers immobiliers et les constructeurs de l'agglomération de Moncton ne manqueront pas de travail au cours des prochains mois.

Personne-ressource : Benoit Champoux, (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

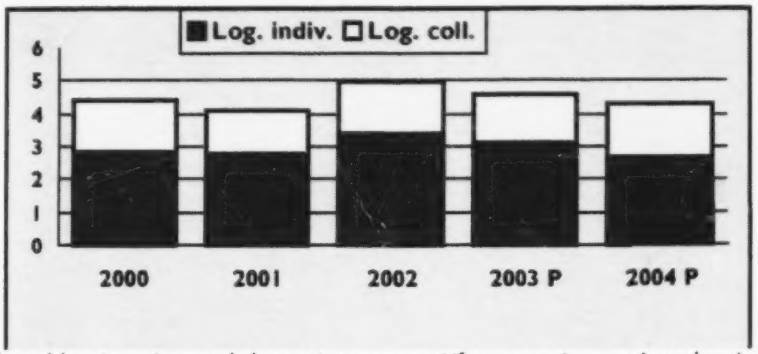
Aperçu

La demande faiblira sur le marché de l'habitation en 2003

En Nouvelle-Écosse, les mises en chantier résidentielles ralentiront en 2003, parce que les dépenses de consommation commenceront à fléchir. Les consommateurs devraient tout de même continuer d'alimenter la croissance économique de la province cette année, comme ils l'ont fait au cours des 18 derniers mois. Toutefois, comme les taux d'intérêt devraient légèrement augmenter et la croissance de l'emploi devrait être modérée pendant l'année, la demande des consommateurs faiblira.

Heureusement, le nettoyage du port de Halifax et le deuxième volet du Projet énergétique extracôtier de l'île de Sable entraîneront une forte reprise des investissements des entreprises. Cette activité économique compensera la baisse accusée par les secteurs du commerce et de la consommation et donnera à l'économie de la Nouvelle-Écosse l'élan nécessaire pour lui permettre de poursuivre son expansion en 2003, si bien que le PIB devrait croître de 3,4 %.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



Le solde migratoire net de la province sera positif cette année, en raison de gains modérés au chapitre de l'emploi. La plupart des nouveaux arrivants proviendront de l'étranger, car la province continuera de perdre des travailleurs au profit de provinces où l'économie est plus vigoureuse. L'immigration soutiendra donc faiblement le marché de l'habitation.

Dans l'ensemble, on s'attend cette année à un ralentissement de l'activité sur le marché de l'habitation de la province. Une part appréciable de la demande virtuelle de 2003 a en fait été comblée en 2002, car certains acheteurs ont décidé d'acheter plus rapidement que prévu, étant donné les faibles taux hypothécaires, le prix croissant des maisons et la souplesse du marché du travail. Par conséquent, la demande sera insuffisante en 2003 pour stimuler le marché de l'habitation. On peut s'attendre à ce qu'il y ait 4 575 mises en chantier cette année, et 4 300 en 2004.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Comme la demande devrait fléchir sur le marché des propriétaires-occupants au cours des 12 prochains mois, à cause d'une augmentation prévue des taux hypothécaires et du prix des habitations, la construction de logements individuels devrait ralentir, pour se fixer à 3 100 mises en chantier.

Mises en chantier, logements collectifs : Compte tenu du ralentissement prévu de la construction d'immeubles d'appartements locatifs, les mises en chantier de logements collectifs devraient se contracter de 7 % en 2003, pour s'établir à 1 475. En revanche, dans l'agglomération de Halifax, davantage de promoteurs immobiliers devraient entrer sur le marché de la copropriété, qui est en plein essor.

Reventes : Pour la troisième année en l'espace de quatre ans, le total annuel des ventes S.I.A. a atteint un sommet record en 2002. Par contre, les ventes ont diminué ces derniers mois, ce qui annonce un repli des ventes S.I.A. en 2003. On peut s'attendre à ce que 9 600 logements existants soient vendus cette année.

Prix : Puisque la demande continue de dépasser l'offre sur le marché de l'habitation, le prix S.I.A. moyen devrait continuer d'augmenter pendant l'année, quoique moins rapidement qu'en 2002, car la demande faiblira : l'augmentation prévue est de 3,0 %. Par ailleurs, le prix des logements neufs continuera de progresser de façon constante, principalement en raison d'une pénurie de terrains viabilisés et d'une hausse des droits d'aménagement.

Pleins feux sur le secteur de la fabrication

Le secteur de la fabrication contribue pour environ 11 % du PIB et fournit 11 % de l'emploi total en Nouvelle-Écosse. Quoique ces chiffres soient inférieurs à la moyenne nationale, la fabrication est cruciale pour l'économie de la province, en particulier dans les régions rurales et les petits centres urbains. Des entreprises telles que Pneus Michelin, Trenton Works, Bowater Mersey Paper, National Sea Products, Stora Enso et Stanfield's fournissent un grand nombre d'emplois à plein temps qui contribuent à soutenir la vigueur des marchés de l'habitation, notamment dans le nord de la Nouvelle-Écosse, la vallée de l'Annapolis, la région du South Shore et la région du cap Breton.

Personne-ressource : David McCulloch, (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

ÎLE-DU-PRINCE-ÉDOUARD

Aperçu

Les mises en chantier fléchiront, après une excellente année en 2002

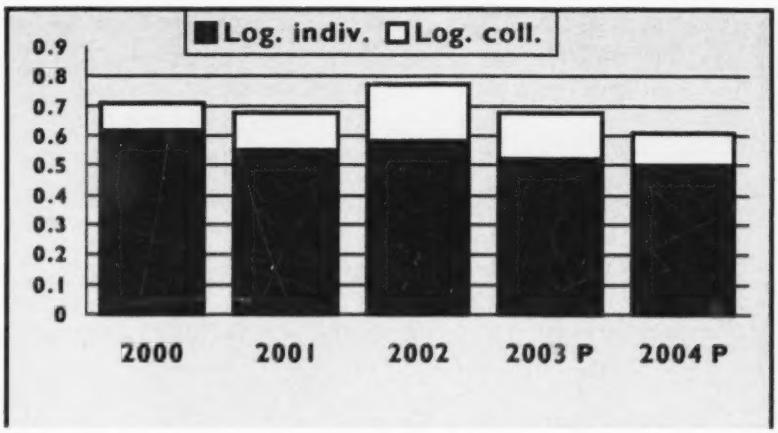
Après avoir affiché d'excellents résultats en 2002, le marché de l'habitation de l'Île-du-Prince-Édouard s'affaiblira cette année, parce qu'on prévoit une croissance économique plus modérée. Le secteur de l'agriculture poursuivra sa croissance en 2003, vu que la production de pommes de terre s'annonce normale et qu'il n'y a pas de différend commercial avec les États-Unis. Par ailleurs, les débarquements de poisson, qui baissent depuis plusieurs années, devraient s'améliorer cette année, ce qui stimulera les activités de transformation plus poussée des aliments et aidera la province à afficher des gains modérés dans l'ensemble du secteur de la fabrication. Le tourisme devrait également croître cette année, en raison de la proximité des États-Unis, de la faiblesse du dollar canadien et de l'image de l'île, qui est perçue comme une destination familiale sûre. On prévoit que l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard croîtra de 2,5 % en 2003.

La croissance de l'emploi et de la population active devrait se poursuivre dans l'île, cette année, bien que le secteur de la construction offrira moins d'emplois qu'en 2002, à cause d'un ralentissement de la construction non résidentielle. Le nombre d'emplois devrait progresser de 1,5 %.

Même si l'économie et l'emploi ne croîtront pas fortement cette année, la province parviendra à attirer des travailleurs canadiens et étrangers, pour la troisième année consécutive. Toutefois, le nombre total d'immigrants restera relativement faible, et il n'aura qu'une légère incidence sur le marché de l'habitation cette année.

Tout compte fait, la croissance modérée de l'activité économique et de l'immigration ne suffira pas à contrebalancer l'effet de la hausse des taux hypothécaires sur le marché de l'habitation pendant l'année. On prévoit 675 mises en chantier résidentielles à l'Île-du-Prince-Édouard cette année (775 en 2002), et 610 en 2004.

Mises en chantier à l'Î.-P.-É. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : On prévoit que 525 maisons individuelles seront mises en chantier cette année, soit 57 de moins qu'en 2002. Ce repli est principalement imputable au rythme modéré de la croissance économique, la prévision étant fondée sur le taux de croissance des quatre dernières années.

Mises en chantier, logements collectifs : Les faibles taux d'inoccupation observés à l'Île-du-Prince-Édouard ces dernières années ont convaincu les promoteurs immobiliers que c'était le moment de construire des logements locatifs. Par conséquent, il y a eu une intensification subite de la construction de logements locatifs haut de gamme ciblant les ménages dont les enfants ont quitté le foyer et les jeunes professionnels, ce qui a fait grimper le total des mises en chantier de logements collectifs en 2002. On prévoit que l'activité ralentira légèrement en 2003, pour se fixer à 150 mises en chantier, ce qui représente un repli de 43 mises en chantier sur un an.

Reventes : À l'Île-du-Prince-Édouard, les ventes S.I.A. se situent autour de la barre des 1 200 depuis quatre ans. Cette tendance devrait se maintenir en 2003, malgré une forte demande de logements existants. Cette stabilité des ventes est principalement attribuable au petit nombre d'inscriptions dans les principaux marchés urbains.

Prix : Étant donné que la demande de logements existants demeure vive dans les centres urbains de la province, que la demande de propriétés de villégiature (généralement plus chères que la moyenne) est également élevée et que le nombre d'inscriptions diminue, le prix de revente S.I.A. moyen devrait légèrement augmenter cette année (0,9 %), pour se fixer à 96 000 $.

Pleins feux sur la construction de logements collectifs à Charlottetown

Au cours des dernières années, il y a eu glissement du mode d'occupation des logements collectifs, de la location vers la propriété. Alors qu'en 1995 aucun logement collectif neuf n'était destiné au marché des propriétaires-occupants, cette proportion s'élève aujourd'hui à 43 %. Ce changement s'est répercuté sur le type de logements construits, de sorte qu'il se construit maintenant davantage de duplex et de jumelés que d'immeubles d'appartements.

Personne-ressource : Jason Beaton, (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

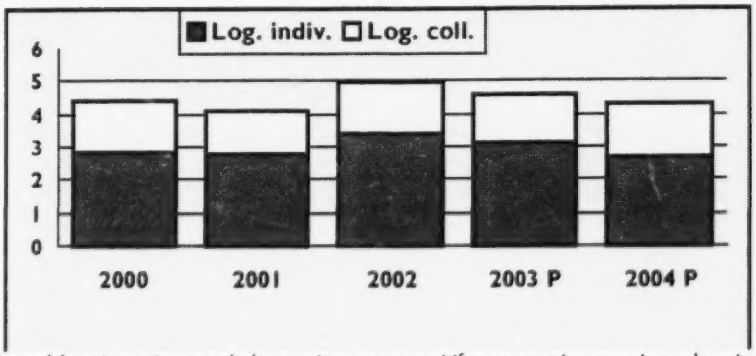
Aperçu

La demande faiblira sur le marché de l'habitation en 2003

En Nouvelle-Écosse, les mises en chantier résidentielles ralentiront en 2003, parce que les dépenses de consommation commenceront à fléchir. Les consommateurs devraient tout de même continuer d'alimenter la croissance économique de la province cette année, comme ils l'ont fait au cours des 18 derniers mois. Toutefois, comme les taux d'intérêt devraient légèrement augmenter et la croissance de l'emploi devrait être modérée pendant l'année, la demande des consommateurs faiblira.

Heureusement, le nettoyage du port de Halifax et le deuxième volet du Projet énergétique extracôtier de l'île de Sable entraîneront une forte reprise des investissements des entreprises. Cette activité économique compensera la baisse accusée par les secteurs du commerce et de la consommation et donnera à l'économie de la Nouvelle-Écosse l'élan nécessaire pour lui permettre de poursuivre son expansion en 2003, si bien que le PIB devrait croître de 3,4 %.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



Le solde migratoire net de la province sera positif cette année, en raison de gains modérés au chapitre de l'emploi. La plupart des nouveaux arrivants proviendront de l'étranger, car la province continuera de perdre des travailleurs au profit de provinces où l'économie est plus vigoureuse. L'immigration soutiendra donc faiblement le marché de l'habitation.

Dans l'ensemble, on s'attend cette année à un ralentissement de l'activité sur le marché de l'habitation de la province. Une part appréciable de la demande virtuelle de 2003 a en fait été comblée en 2002, car certains acheteurs ont décidé d'acheter plus rapidement que prévu, étant donné les faibles taux hypothécaires, le prix croissant des maisons et la souplesse du marché du travail. Par conséquent, la demande sera insuffisante en 2003 pour stimuler le marché de l'habitation. On peut s'attendre à ce qu'il y ait 4 575 mises en chantier cette année, et 4 300 en 2004.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Comme la demande devrait fléchir sur le marché des propriétaires-occupants au cours des 12 prochains mois, à cause d'une augmentation prévue des taux hypothécaires et du prix des habitations, la construction de logements individuels devrait ralentir, pour se fixer à 3 100 mises en chantier.

Mises en chantier, logements collectifs : Compte tenu du ralentissement prévu de la construction d'immeubles d'appartements locatifs, les mises en chantier de logements collectifs devraient se contracter de 7 % en 2003, pour s'établir à 1 475. En revanche, dans l'agglomération de Halifax, davantage de promoteurs immobiliers devraient entrer sur le marché de la copropriété, qui est en plein essor.

Reventes : Pour la troisième année en l'espace de quatre ans, le total annuel des ventes S.I.A. a atteint un sommet record en 2002. Par contre, les ventes ont diminué ces derniers mois, ce qui annonce un repli des ventes S.I.A. en 2003. On peut s'attendre à ce que 9 600 logements existants soient vendus cette année.

Prix : Puisque la demande continue de dépasser l'offre sur le marché de l'habitation, le prix S.I.A. moyen devrait continuer d'augmenter pendant l'année, quoique moins rapidement qu'en 2002, car la demande faiblira : l'augmentation prévue est de 3,0 %. Par ailleurs, le prix des logements neufs continuera de progresser de façon constante, principalement en raison d'une pénurie de terrains viabilisés et d'une hausse des droits d'aménagement.

Pleins feux sur le secteur de la fabrication

Le secteur de la fabrication contribue pour environ 11 % du PIB et fournit 11 % de l'emploi total en Nouvelle-Écosse. Quoique ces chiffres soient inférieurs à la moyenne nationale, la fabrication est cruciale pour l'économie de la province, en particulier dans les régions rurales et les petits centres urbains. Des entreprises telles que Pneus Michelin, Trenton Works, Bowater Mersey Paper, National Sea Products, Stora Enso et Stanfield's fournissent un grand nombre d'emplois à plein temps qui contribuent à soutenir la vigueur des marchés de l'habitation, notamment dans le nord de la Nouvelle-Écosse, la vallée de l'Annapolis, la région du South Shore et la région du cap Breton.

Personne-ressource : David McCulloch, (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

ÎLE-DU-PRINCE-ÉDOUARD

Aperçu

Les mises en chantier fléchiront, après une excellente année en 2002

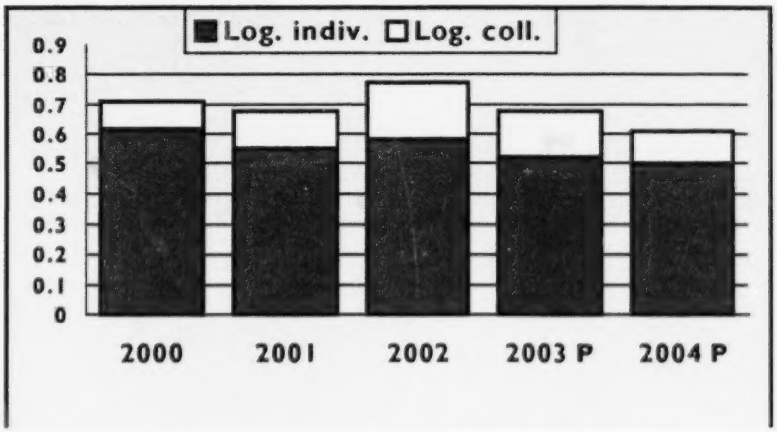
Après avoir affiché d'excellents résultats en 2002, le marché de l'habitation de l'Île-du-Prince-Édouard s'affaiblira cette année, parce qu'on prévoit une croissance économique plus modérée. Le secteur de l'agriculture poursuivra sa croissance en 2003, vu que la production de pommes de terre s'annonce normale et qu'il n'y a pas de différend commercial avec les États-Unis. Par ailleurs, les débarquements de poisson, qui baissent depuis plusieurs années, devraient s'améliorer cette année, ce qui stimulera les activités de transformation plus poussée des aliments et aidera la province à afficher des gains modérés dans l'ensemble du secteur de la fabrication. Le tourisme devrait également croître cette année, en raison de la proximité des États-Unis, de la faiblesse du dollar canadien et de l'image de l'île, qui est perçue comme une destination familiale sûre. On prévoit que l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard croîtra de 2,5 % en 2003.

La croissance de l'emploi et de la population active devrait se poursuivre dans l'île, cette année, bien que le secteur de la construction offrira moins d'emplois qu'en 2002, à cause d'un ralentissement de la construction non résidentielle. Le nombre d'emplois devrait progresser de 1,5 %.

Même si l'économie et l'emploi ne croîtront pas fortement cette année, la province parviendra à attirer des travailleurs canadiens et étrangers, pour la troisième année consécutive. Toutefois, le nombre total d'immigrants restera relativement faible, et il n'aura qu'une légère incidence sur le marché de l'habitation cette année.

Tout compte fait, la croissance modérée de l'activité économique et de l'immigration ne suffira pas à contrebalancer l'effet de la hausse des taux hypothécaires sur le marché de l'habitation pendant l'année. On prévoit 675 mises en chantier résidentielles à l'Île-du-Prince-Édouard cette année (775 en 2002), et 610 en 2004.

Mises en chantier à l'Î.-P.-É. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : On prévoit que 525 maisons individuelles seront mises en chantier cette année, soit 57 de moins qu'en 2002. Ce repli est principalement imputable au rythme modéré de la croissance économique, la prévision étant fondée sur le taux de croissance des quatre dernières années.

Mises en chantier, logements collectifs : Les faibles taux d'inoccupation observés à l'Île-du-Prince-Édouard ces dernières années ont convaincu les promoteurs immobiliers que c'était le moment de construire des logements locatifs. Par conséquent, il y a eu une intensification subite de la construction de logements locatifs haut de gamme ciblant les ménages dont les enfants ont quitté le foyer et les jeunes professionnels, ce qui a fait grimper le total des mises en chantier de logements collectifs en 2002. On prévoit que l'activité ralentira légèrement en 2003, pour se fixer à 150 mises en chantier, ce qui représente un repli de 43 mises en chantier sur un an.

Reventes : À l'Île-du-Prince-Édouard, les ventes S.I.A. se situent autour de la barre des 1 200 depuis quatre ans. Cette tendance devrait se maintenir en 2003, malgré une forte demande de logements existants. Cette stabilité des ventes est principalement attribuable au petit nombre d'inscriptions dans les principaux marchés urbains.

Prix : Étant donné que la demande de logements existants demeure vive dans les centres urbains de la province, que la demande de propriétés de villégiature (généralement plus chères que la moyenne) est également élevée et que le nombre d'inscriptions diminue, le prix de revente S.I.A. moyen devrait légèrement augmenter cette année (0,9 %), pour se fixer à 96 000 $.

Pleins feux sur la construction de logements collectifs à Charlottetown

Au cours des dernières années, il y a eu glissement du mode d'occupation des logements collectifs, de la location vers la propriété. Alors qu'en 1995 aucun logement collectif neuf n'était destiné au marché des propriétaires-occupants, cette proportion s'élève aujourd'hui à 43 %. Ce changement s'est répercuté sur le type de logements construits, de sorte qu'il se construit maintenant davantage de duplex et de jumelés que d'immeubles d'appartements.

Personne-ressource : Jason Beaton, (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

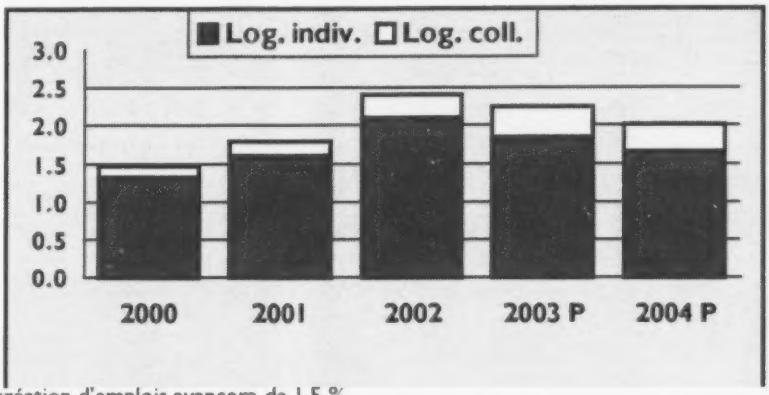
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

L'économie et la construction ralentiront en 2003 par rapport au rythme effréné de 2002

La construction résidentielle ralentira cette année, à mesure que la croissance économique faiblira. Même si l'élan donné par la production pétrolière à Hibernia et à Terra Nova ne se répétera pas cette année, les perspectives demeures positives en 2003, si bien que le PIB devrait croître au rythme robuste de 3,5 %. En effet, l'économie de la province sera stimulée par les dépenses de développement relatives au gisement pétrolier extracôtier White Rose, lequel continuera sur sa lancée, surtout au second semestre. Le lancement du complexe minier Voisey's Bay soutiendra également cette croissance. Les effets de ces chantiers seront ressentis cette année et à plus long terme, à mesure que les activités d'exploitation avanceront et que des besoins de main-d'oeuvre apparaîtront. La situation de l'emploi continuera de s'améliorer en 2003, puisqu'on prévoit que le rythme de la création d'emplois avancera de 1,5 %.

Mises en chantier à T.-N.-et-Labrador (en milliers)



Bien que la province continue de perdre des habitants au profit d'autres régions du Canada, la vigueur soutenue de l'économie de St. John's attirera des travailleurs et enrayera la vague d'émigration, ce qui limitera les inconvénients de ce mouvement migratoire négatif sur la province.

Outre les gains dans l'emploi, la croissance des revenus et les taux hypothécaires exceptionnellement bas contribueront à soutenir la demande élevée sur le marché de l'habitation. Les mises en chantier devraient ralentir pour se fixer à 2 250 en 2003; néanmoins, ce niveau d'activité n'a été dépassé qu'une seule fois depuis 1993. On prévoit que les mises en chantier seront au nombre de 2 000 en 2004.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les taux hypothécaires très bas par rapport aux niveaux historiques, quoiqu'à la hausse, de même que la croissance solide de l'emploi et le choix limité sur le marché de la revente stimuleront la construction de maisons individuelles en 2003. Les centres urbains continueront d'être les moteurs de cette croissance. L'incertitude qui perdure quant à l'avenir de la pêche et l'exode qui a été observé tout au long de la dernière décennie limiteront la construction dans les régions rurales. Par conséquent, un ralentissement modeste des mises en chantier de logements individuels est à prévoir cette année; celles-ci devraient être au nombre de 1 850.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme la population vieillit et la demande est de plus en plus forte sur le marché locatif, les mises en chantier de logements collectifs continueront de s'intensifier, sur la lancée amorcée en 2001. La demande de logements en copropriété demeurera vive, et la construction d'immeubles d'appartements et de maisons en rangée s'améliorera. On s'attend également à recevoir des fonds publics destinés à regarnir le stock de logements locatifs. C'est 400 mises en chantier de logements collectifs qui sont prévues cette année.

Reventes : Étant donné que les taux hypothécaires devraient augmenter au cours de l'année et qu'une part de la demande future a déjà été comblée, les ventes S.I.A. devraient légèrement reculer cette année, pour se fixer à 2 900.

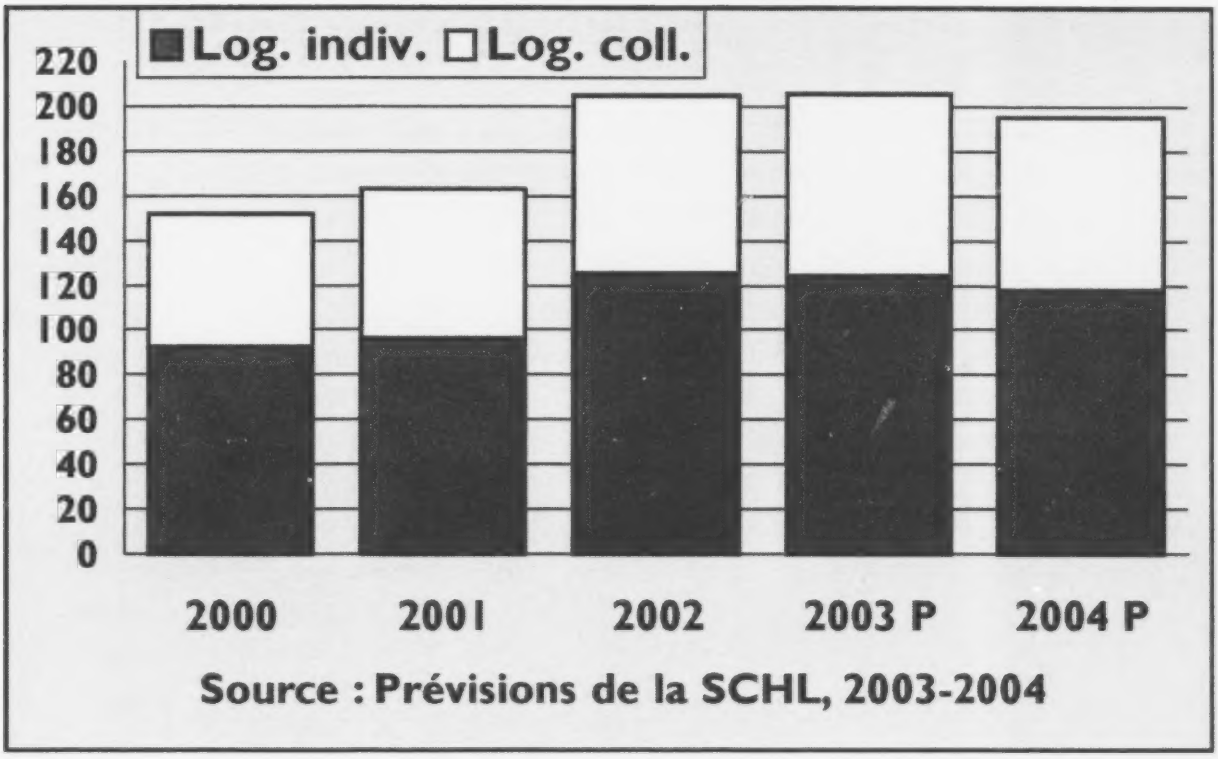
Prix : À mesure que la demande faiblira et que de nouvelles propriétés seront inscrites au S.I.A. (en raison de hausses de prix récentes), le prix S.I.A moyen ralentira sa croissance, comparativement à 2002. Il devrait augmenter de 3,5 % et atteindre 117 000 $.

Pleins feux sur Voisey's Bay

Le 7 octobre 2002, l'assemblée législative de la province a approuvé un énoncé de principes selon lequel Inco Limitée pourra exploiter le gisement de la baie Voisey. Sur les 30 ans de vie du gisement, on estime que les emplois directs et indirects qui seront créés totaliseront environ 76 000 années-personnes et que les investissements de capitaux atteindront 2,9 milliards de dollars. Les plans initiaux prévoient une mine et une usine de concentration près de la baie Voisey. Les activités s'intensifieront de façon importante en 2003. D'autres plans prévoient la construction d'une usine de démonstration d'extraction hydrométallurgique à Argentia, qui commencerait autour de la fin du premier semestre de 2004 et qui donnerait de l'emploi à 200 personnes pendant la construction d'une durée de quatre ans. À court et à moyen terme, la spéculation exercera une pression à la hausse sur la valeur des propriétés immobilières. La demande de logements neufs et existants, et de logements locatifs, devrait également gonfler, particulièrement à Argentia et dans certaines collectivités du Labrador.

Personne-ressource : Brian Martin, (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004

Mises en chantier totales
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003(P)	2004 (P)
T.-N.	**1 450**	**1 371**	**1 459**	**1 788**	**2 419**	**2 250**	**2 000**
%	-14.5	-5.4	6.4	22.5	35.3	-7.0	-11.1
Î.-P.-É.	**524**	**616**	**710**	**675**	**775**	**675**	**610**
%	11.5	17.6	15.3	-4.9	14.8	-12.9	-9.6
N.-É.	**3 137**	**4 250**	**4 432**	**4 092**	**4 970**	**4 575**	**4 300**
%	-17.7	35.5	4.3	-7.7	21.5	-7.9	-6.0
N.-B.	**2 447**	**2 776**	**3 079**	**3 462**	**3 862**	**3 750**	**3 400**
%	-9.4	13.4	10.9	12.4	11.6	-2.9	-9.3
QUÉ.	**23 138**	**25 742**	**24 695**	**27 682**	**42 452**	**44 000**	**41 000**
%	-10.7	11.3	-4.1	12.1	53.4	3.6	-6.8
ONT.	**53 830**	**67 235**	**71 521**	**73 282**	**83 597**	**86 000**	**82 500**
%	-0.4	24.9	6.4	2.5	14.1	2.9	-4.1
MAN.	**2 895**	**3 133**	**2 560**	**2 963**	**3 617**	**3 200**	**3 200**
%	10.8	8.2	-18.3	15.7	22.1	-11.5	0.0
SASK.	**2 965**	**3 089**	**2 513**	**2 381**	**2 963**	**2 925**	**2 900**
%	7.5	4.2	-18.6	-5.3	24.4	-1.3	-0.9
ALB.	**27 122**	**25 447**	**26 266**	**29 174**	**38 754**	**35 100**	**31 200**
%	14.6	-6.2	3.2	11.1	32.8	-9.4	-11.1
C.-B.	**19 931**	**16 309**	**14 418**	**17 234**	**21 625**	**23 000**	**24 000**
%	-32.1	-18.2	-11.6	19.5	25.5	6.4	4.3
CAN.	**137 439**	**149 968**	**151 653**	**162 733**	**205 034**	***205 500**	***195 100**
%	-6.5	9.1	1.1	7.3	26.0	0.2	-5.1

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

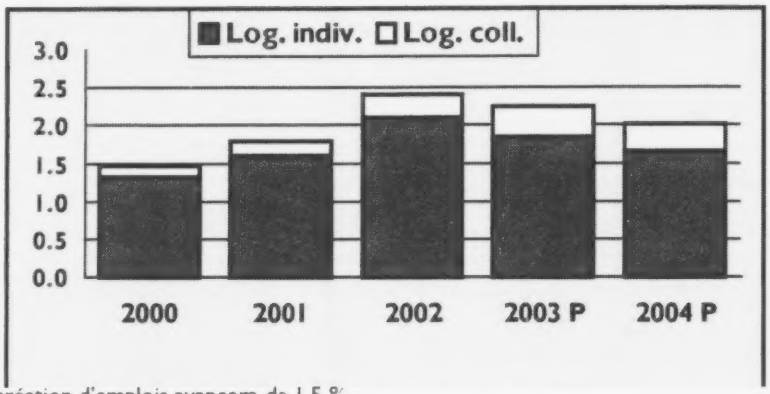
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

L'économie et la construction ralentiront en 2003 par rapport au rythme effréné de 2002

La construction résidentielle ralentira cette année, à mesure que la croissance économique faiblira. Même si l'élan donné par la production pétrolière à Hibernia et à Terra Nova ne se répétera pas cette année, les perspectives demeures positives en 2003, si bien que le PIB devrait croître au rythme robuste de 3,5 %. En effet, l'économie de la province sera stimulée par les dépenses de développement relatives au gisement pétrolier extracôtier White Rose, lequel continuera sur sa lancée, surtout au second semestre. Le lancement du complexe minier Voisey's Bay soutiendra également cette croissance. Les effets de ces chantiers seront ressentis cette année et à plus long terme, à mesure que les activités d'exploitation avanceront et que des besoins de main-d'oeuvre apparaîtront. La situation de l'emploi continuera de s'améliorer en 2003, puisqu'on prévoit que le rythme de la création d'emplois avancera de 1,5 %.

Mises en chantier à T.-N.-et-Labrador (en milliers)



Bien que la province continue de perdre des habitants au profit d'autres régions du Canada, la vigueur soutenue de l'économie de St. John's attirera des travailleurs et enrayera la vague d'émigration, ce qui limitera les inconvénients de ce mouvement migratoire négatif sur la province.

Outre les gains dans l'emploi, la croissance des revenus et les taux hypothécaires exceptionnellement bas contribueront à soutenir la demande élevée sur le marché de l'habitation. Les mises en chantier devraient ralentir pour se fixer à 2 250 en 2003; néanmoins, ce niveau d'activité n'a été dépassé qu'une seule fois depuis 1993. On prévoit que les mises en chantier seront au nombre de 2 000 en 2004.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les taux hypothécaires très bas par rapport aux niveaux historiques, quoiqu'à la hausse, de même que la croissance solide de l'emploi et le choix limité sur le marché de la revente stimuleront la construction de maisons individuelles en 2003. Les centres urbains continueront d'être les moteurs de cette croissance. L'incertitude qui perdure quant à l'avenir de la pêche et l'exode qui a été observé tout au long de la dernière décennie limiteront la construction dans les régions rurales. Par conséquent, un ralentissement modeste des mises en chantier de logements individuels est à prévoir cette année; celles-ci devraient être au nombre de 1 850.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme la population vieillit et la demande est de plus en plus forte sur le marché locatif, les mises en chantier de logements collectifs continueront de s'intensifier, sur la lancée amorcée en 2001. La demande de logements en copropriété demeurera vive, et la construction d'immeubles d'appartements et de maisons en rangée s'améliorera. On s'attend également à recevoir des fonds publics destinés à regarnir le stock de logements locatifs. C'est 400 mises en chantier de logements collectifs qui sont prévues cette année.

Reventes : Étant donné que les taux hypothécaires devraient augmenter au cours de l'année et qu'une part de la demande future a déjà été comblée, les ventes S.I.A. devraient légèrement reculer cette année, pour se fixer à 2 900.

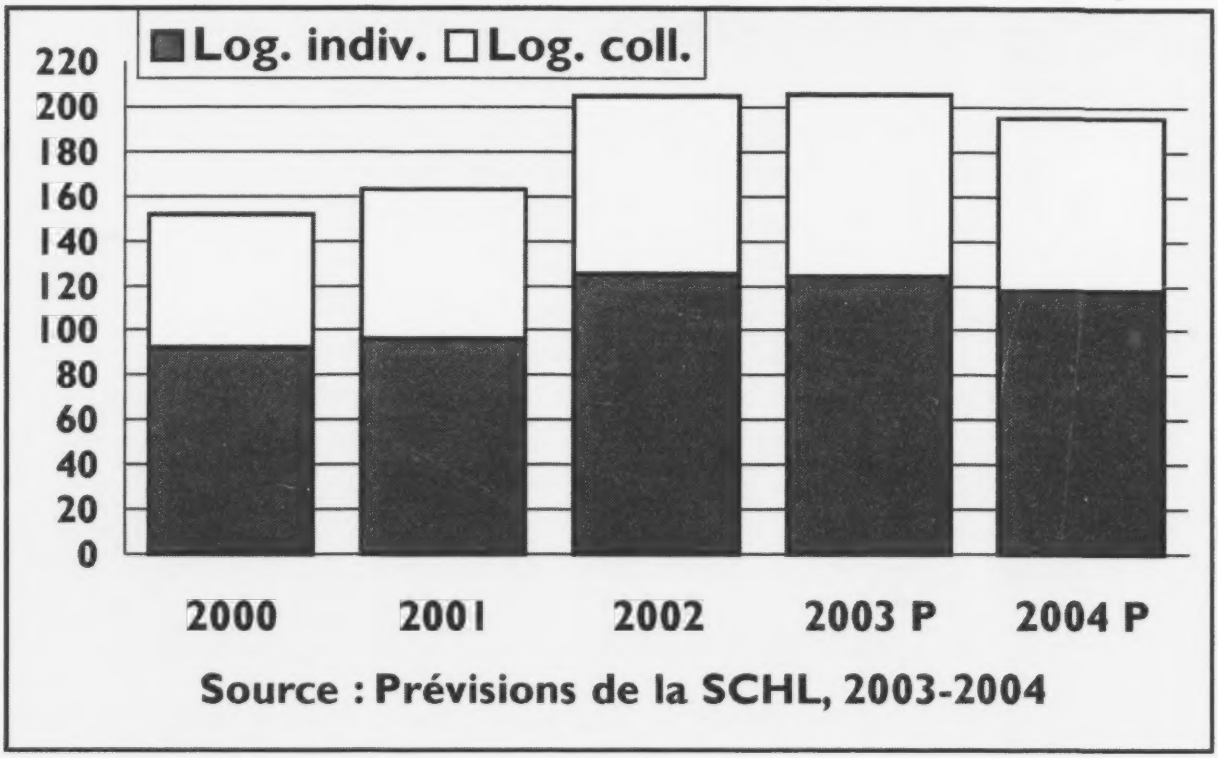
Prix : À mesure que la demande faiblira et que de nouvelles propriétés seront inscrites au S.I.A. (en raison de hausses de prix récentes), le prix S.I.A moyen ralentira sa croissance, comparativement à 2002. Il devrait augmenter de 3,5 % et atteindre 117 000 $.

Pleins feux sur Voisey's Bay

Le 7 octobre 2002, l'assemblée législative de la province a approuvé un énoncé de principes selon lequel Inco Limitée pourra exploiter le gisement de la baie Voisey. Sur les 30 ans de vie du gisement, on estime que les emplois directs et indirects qui seront créés totaliseront environ 76 000 années-personnes et que les investissements de capitaux atteindront 2,9 milliards de dollars. Les plans initiaux prévoient une mine et une usine de concentration près de la baie Voisey. Les activités s'intensifieront de façon importante en 2003. D'autres plans prévoient la construction d'une usine de démonstration d'extraction hydrométallurgique à Argentia, qui commencerait autour de la fin du premier semestre de 2004 et qui donnerait de l'emploi à 200 personnes pendant la construction d'une durée de quatre ans. À court et à moyen terme, la spéculation exercera une pression à la hausse sur la valeur des propriétés immobilières. La demande de logements neufs et existants, et de logements locatifs, devrait également gonfler, particulièrement à Argentia et dans certaines collectivités du Labrador.

Personne-ressource : Brian Martin, (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004

Mises en chantier totales (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003(P)	2004 (P)
T.-N.	**1 450**	**1 371**	**1 459**	**1 788**	**2 419**	**2 250**	**2 000**
%	-14.5	-5.4	6.4	22.5	35.3	-7.0	-11.1
Î.-P.-É.	**524**	**616**	**710**	**675**	**775**	**675**	**610**
%	11.5	17.6	15.3	-4.9	14.8	-12.9	-9.6
N.-É.	**3 137**	**4 250**	**4 432**	**4 092**	**4 970**	**4 575**	**4 300**
%	-17.7	35.5	4.3	-7.7	21.5	-7.9	-6.0
N.-B.	**2 447**	**2 776**	**3 079**	**3 462**	**3 862**	**3 750**	**3 400**
%	-9.4	13.4	10.9	12.4	11.6	-2.9	-9.3
QUÉ.	**23 138**	**25 742**	**24 695**	**27 682**	**42 452**	**44 000**	**41 000**
%	-10.7	11.3	-4.1	12.1	53.4	3.6	-6.8
ONT.	**53 830**	**67 235**	**71 521**	**73 282**	**83 597**	**86 000**	**82 500**
%	-0.4	24.9	6.4	2.5	14.1	2.9	-4.1
MAN.	**2 895**	**3 133**	**2 560**	**2 963**	**3 617**	**3 200**	**3 200**
%	10.8	8.2	-18.3	15.7	22.1	-11.5	0.0
SASK.	**2 965**	**3 089**	**2 513**	**2 381**	**2 963**	**2 925**	**2 900**
%	7.5	4.2	-18.6	-5.3	24.4	-1.3	-0.9
ALB.	**27 122**	**25 447**	**26 266**	**29 174**	**38 754**	**35 100**	**31 200**
%	14.6	-6.2	3.2	11.1	32.8	-9.4	-11.1
C.-B.	**19 931**	**16 309**	**14 418**	**17 234**	**21 625**	**23 000**	**24 000**
%	-32.1	-18.2	-11.6	19.5	25.5	6.4	4.3
CAN.	**137 439**	**149 968**	**151 653**	**162 733**	**205 034**	***205 500**	***195 100**
%	-6.5	9.1	1.1	7.3	26.0	0.2	-5.1

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	1 086	1 233	1 315	1 598	2 092	1 850	1 650
%	-11.0	13.5	6.7	21.5	30.9	-11.6	-10.8
Î.-P.-É.	387	472	614	551	582	525	500
%	3.5	22.0	30.1	-10.3	5.6	-9.8	-4.8
N.-É.	2 257	3 345	2 856	2 761	3 363	3 100	2 700
%	-23.2	48.2	-14.6	-3.3	21.8	-7.8	-12.9
N.-B.	1 989	2 201	2 442	2 573	2 769	2 750	2 600
%	-6.4	10.7	10.9	5.4	7.6	-0.7	-5.5
QUÉ.	14 685	15 798	15 349	17 193	25 257	26 500	25 000
%	-8.6	7.6	-2.8	12.0	46.9	4.9	-5.7
ONT.	32 737	39 421	41 087	39 632	51 114	50 500	49 500
%	-7.5	20.4	4.2	-3.5	29.0	-1.2	-2.0
MAN.	2 368	2 231	2 348	2 460	3 016	2 500	2 500
%	17.3	-5.8	5.2	4.8	22.6	-17.1	0.0
SASK.	2 154	2 070	1 890	1 627	1 931	2 000	2 100
%	10.2	-3.9	-8.7	-13.9	18.7	3.6	5.0
ALB.	20 077	16 688	16 835	19 769	24 520	23 500	20 000
%	10.5	-16.9	0.9	17.4	24.0	-4.2	-14.9
C.-B.	8 691	8 731	7 448	7 862	10 730	10 900	11 300
%	-32.7	0.5	-14.7	5.6	36.5	1.6	3.7
CAN.	86 431	92 190	92 184	96 026	125 374	*124 100	*117 900
%	-7.2	6.7	0.0	4.2	30.6	-1.0	-5.0

Source : Prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	364	138	144	190	327	400	350
%	-23.5	-62.1	4.3	31.9	72.1	22.3	-12.5
Î.-P.-É.	137	144	96	124	193	150	110
%	42.7	5.1	-33.3	29.2	55.6	-22.3	-26.7
N.-É.	880	905	1 576	1 331	1 607	1 475	1 600
%	0.7	2.8	74.1	-15.5	20.7	-8.2	8.5
N.-B.	458	575	637	889	1 093	1 000	800
%	-20.6	25.5	10.8	39.6	22.9	-8.5	-20.0
QUÉ.	8 453	9 944	9 346	10 489	17 195	17 500	16 000
%	-13.9	17.6	-6.0	12.2	63.9	1.8	-8.6
ONT.	21 093	27 814	30 434	33 650	32 483	35 500	33 000
%	13.0	31.9	9.4	10.6	-3.5	9.3	-7.0
MAN.	527	902	212	503	601	700	700
%	-11.1	71.2	-76.5	137.3	19.5	16.5	0.0
SASK.	811	1 019	623	754	1 032	925	800
%	1.0	25.6	-38.9	21.0	36.9	-10.4	-13.5
ALB.	7 045	8 759	9 431	9 405	14 234	11 600	11 200
%	28.1	24.3	7.7	-0.3	51.3	-18.5	-3.4
C.-B.	11 240	7 578	6 970	9 372	10 895	12 100	12 700
%	-31.6	-32.6	-8.0	34.5	16.3	11.1	5.0
CAN.	51 008	57 778	59 469	66 707	79 660	*81 400	*77 300
%	-5.3	13.3	2.9	12.2	19.4	2.2	-5.0

Source: Prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	Jumelés	163	50	44	30	36	60	100
	En rangée	20	9	23	36	42	60	50
	Appartements	181	79	77	124	249	280	200
	Total	364	138	144	190	327	400	350
Î.-P.-É.	Jumelés	28	32	46	56	64	40	40
	En rangée	10	31	21	10	47	25	20
	Appartements	99	81	29	58	82	85	50
	Total	137	144	96	124	193	150	110
N.-É.	Jumelés	290	218	266	228	253	250	225
	En rangée	89	29	17	40	144	125	125
	Appartements	501	658	1 293	1 063	1 210	1 100	1 250
	Total	880	905	1 576	1 331	1 607	1 475	1 600
N.-B.	Jumelés	106	134	113	114	186	150	120
	En rangée	89	94	26	153	68	150	80
	Appartements	263	347	498	622	839	700	600
	Total	458	575	637	889	1 093	1 000	800
QC	Jumelés	1 930	1 586	1 291	1 309	1 855	2 275	1 700
	En rangée	1 074	1 184	858	869	964	1 225	900
	Appartements	5 449	7 174	7 197	8 311	14 376	14 000	13 400
	Total	8 453	9 944	9 346	10 489	17 195	17 500	16 000
ONT.	Jumelés	4 575	6 445	7 167	7 106	6 886	7 000	6 900
	En rangée	10 073	10 425	10 846	10 269	11 849	12 000	11 800
	Appartements	6 445	10 944	12 421	16 275	13 748	16 500	14 300
	Total	21 093	27 814	30 434	33 650	32 483	35 500	33 000
MAN.	Jumelés	131	90	52	51	68	75	75
	En rangée	81	151	63	84	76	85	85
	Appartements	315	661	97	368	457	540	540
	Total	527	902	212	503	601	700	700
SASK.	Jumelés	174	155	148	116	142	165	120
	En rangée	222	104	173	240	456	280	200
	Appartements	415	760	302	398	434	480	480
	Total	811	1 019	623	754	1 032	925	800
ALB.	Jumelés	1 428	1 570	1 518	1 957	2 869	2 100	2 000
	En rangée	1 512	1 424	1 545	1 779	2 531	1 850	1 800
	Appartements	4 105	5 765	6 368	5 669	8 834	7 650	7 400
	Total	7 045	8 759	9 431	9 405	14 234	11 600	11 200
C.-B.	Jumelés	1 218	816	885	916	1 225	1 350	1 400
	En rangée	2 117	1 444	1 675	1 686	2 305	2 650	2 800
	Appartements	7 905	5 318	4 410	6 770	7 365	8 100	8 500
	Total	11 240	7 578	6 970	9 372	10 895	12 100	12 700
CAN.	Jumelés	10 043	11 096	11 530	11 883	13 584	13 465	12 680
	En rangée	15 287	14 895	15 247	15 166	18 482	18 450	17 860
	Appartements	25 678	31 787	32 692	39 658	47 594	49 435	46 720
	Total	51 008	57 778	59 469	66 707	79 660	*81 400	*77 300

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Total des ventes résidentielles (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	2 288	2 437	2 593	2 808	3 014	2 900	3 000
%	5.4	6.5	6.4	8.3	7.3	-3.8	3.4
Î.-P.-É.	1 125	1 184	1 206	1 234	1 221	1 225	1 225
%	39.6	5.2	1.9	2.3	-1.1	0.3	0.0
N.-É.	8 052	8 827	8 577	9 441	10 243	9 600	9 300
%	6.4	9.6	-2.8	10.1	8.5	-6.3	-3.1
N.-B.	3 908	4 376	4 524	4 779	5 089	5 350	5 000
%	-0.8	12.0	3.4	5.6	6.5	5.1	-6.5
QUÉ.	45 192	49 792	53 755	61 620	71 001	61 500	60 000
%	4.0	10.2	8.0	14.6	15.2	-13.4	-2.4
ONT.	138 463	148 659	147 158	162 318	177 406	176 000	165 000
%	-1.5	7.4	-1.0	10.3	9.3	-0.8	-6.3
MAN.	10 762	10 867	10 612	11 440	10 990	10 800	10 500
%	-3.7	1.0	-2.3	7.8	-3.9	-1.7	-2.8
SASK.	8 068	8 053	7 552	7 971	7 933	7 500	7 500
%	-3.3	-0.2	-6.2	5.5	-0.5	-5.5	0.0
ALB.	43 383	42 684	43 311	48 989	51 042	49 000	47 000
%	-0.7	-1.6	1.5	13.1	4.2	-4.0	-4.1
C.-B.	52 910	58 084	54 179	69 554	82 737	78 000	77 000
%	-22.4	9.8	-6.7	28.4	19.0	-5.7	-1.3
CAN.**	314 151	334 963	333 467	380 154	420 676	*401 900	*385 500
%	-4.8	6.6	-0.4	14.0	10.7	-4.5	-4.1

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilère de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments
** Exclut le Yukon, les Territoires-du-Nord-Ouest et le Nunavut.

Prix moyen des logements (en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	91 514	94 359	99 525	104 376	113 081	117 000	120 000
%	-0.8	3.1	5.5	4.9	8.3	3.5	2.6
Î.-P.-É.	79 577	82 138	82 884	87 696	95 117	96 000	97 000
%	-7.9	3.2	0.9	5.8	8.5	0.9	1.0
N.-É.	97 015	102 628	109 839	115 485	126 669	130 500	133 000
%	0.3	5.8	7.0	5.1	9.7	3.0	1.9
N.-B.	85 948	88 072	91 624	95 947	100 129	100 000	102 500
%	-1.4	2.5	4.0	4.7	4.4	-0.1	2.5
QUÉ.	103 947	107 501	111 260	115 865	129 504	138 850	145 500
%	2.2	3.4	3.5	4.1	11.8	7.2	4.8
ONT.	167 115	174 049	183 841	193 357	210 699	223 000	230 000
%	1.7	4.1	5.6	5.2	9.0	5.8	3.1
MAN.	86 419	86 423	87 884	93 192	96 639	98 500	100 000
%	1.2	0.0	1.7	6.0	3.7	1.9	1.5
SASK.	87 577	91 396	94 047	98 310	101 297	105 000	107 000
%	4.3	4.4	2.9	4.5	3.0	3.7	1.9
ALB.	132 905	139 621	146 258	153 737	170 253	176 000	185 000
%	6.4	5.1	4.8	5.1	10.7	3.4	5.1
C.-B.	212 046	215 283	221 371	222 822	238 877	245 000	257 000
%	-3.8	1.5	2.8	0.7	7.2	2.6	4.9
CAN.**	152 393	158 180	164 095	171 916	188 168	*198 100	*205 600
%	-1.5	3.8	3.7	4.8	9.4	5.3	3.8

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilère de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments
** Exclut le Yukon, les Territoires-du-Nord-Ouest et le Nunavut.

Emploi (variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	2,6	5,5	-0,2	3,3	1,2	1,5	2,0
Î.-P.-É.	1,9	1,5	5,3	2,0	1,8	1,5	1,5
N.-É.	3,8	2,4	2,7	0,9	1,2	1,5	2,0
N.-B.	2,3	3,3	1,8	-0,0	3,3	1,8	2,2
QUÉ.	2,7	2,3	2,4	1,1	3,4	2,5	2,7
ONT.	3,3	3,6	3,2	1,5	1,8	2,5	2,6
MAN.	1,9	1,3	2,2	0,6	1,6	1,3	1,3
SASK.	1,3	0,8	1,0	-2,6	2,0	1,3	1,2
ALB.	3,9	2,5	2,3	2,8	2,6	2,5	2,5
C.-B.	0,1	1,9	2,2	-0,3	1,6	1,9	2,1
CAN.	2,7	2,8	2,6	1,1	2,2	2,3	2,4

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions

Taux de chômage (pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	18,0	16,9	16,7	16,1	16,9	16,5	15,6
Î.-P.-É.	13,8	14,4	12,0	11,9	12,1	11,9	11,7
N.-É.	10,5	9,6	9,1	9,7	9,6	9,5	9,4
N.-B.	12,2	10,2	10,0	11,2	10,4	10,3	10,0
QUÉ.	10,3	9,3	8,4	8,7	8,6	8,4	8,2
ONT.	7,2	6,3	5,7	6,3	7,1	6,9	6,7
MAN.	5,5	5,6	4,9	5,0	5,2	5,0	4,8
SASK.	5,8	6,1	5,2	5,8	5,7	5,3	4,9
ALB.	5,6	5,7	5,0	4,6	5,3	5,0	4,7
C.-B.	8,8	8,3	7,2	7,7	8,5	8,4	8,1
CAN.	8,3	7,6	6,8	7,2	7,7	7,5	7,2

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002 (E)	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	6,9	6,4	5,0	1,2	7,5	3,5	2,0
Î.-P.-É.	4,0	4,1	3,5	0,3	3,0	2,5	2,5
N.-É.	3,8	5,5	2,4	2,4	3,0	3,4	3,8
N.-B.	3,9	6,1	2,1	0,6	3,3	2,8	3,2
QUÉ.	3,2	5,6	5,0	1,2	3,8	3,3	3,6
ONT.	4,9	7,6	4,8	1,2	3,4	3,3	3,8
MAN.	4,8	2,2	2,8	1,4	3,3	3,5	3,5
SASK.	4,2	0,8	3,3	-2,0	2,2	2,5	2,2
ALB.	4,6	1,6	5,9	2,9	3,0	4,5	4,2
C.-B.	1,5	2,5	4,3	0,9	2,0	2,7	3,5
CAN.	4,1	5,4	4,5	1,5	3,3	3,2	3,4

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL (2002), prévisions de la SCHL (2003-2004)
(E) Estimations (P) Prévisions

Migration nette totale* (nombre de personnes)

	1998	1999	2000	2001	2002 (E)	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	-7 824	-3 443	-4 776	-3 456	-3 100	-2 800	-2 525
Î.-P.-É.	118	454	33	633	575	615	640
N.-É.	182	3 534	-1 210	-316	400	1 100	1 750
N.-B.	-2 341	1 190	-1 987	-907	1 200	1 600	1 500
QUÉ.	2 414	9 565	11 426	20 138	20 500	21 500	22 500
ONT.	74 340	105 924	139 411	145 573	121 315	118 000	120 500
MAN.	-1 665	350	-989	-2 614	-1 100	-900	-900
SASK.	-1 022	-5 844	-7 377	-7 738	-8 100	-6 200	-5 200
ALB.	45 414	25 935	32 638	35 390	35 550	32 200	30 200
C.-B.	10 745	20 339	18 506	31 634	26 000	31 200	33 200
CAN.**	120 361	158 004	185 675	218 337	193 240	196 315	201 665

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL (2002), prévisions de la SCHL(2003-2004)
(P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents
** Exclut le Yukon, les Territoires-du-Nord-Ouest et le Nunavut

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier de log. indiv.	Var. en % Indice du prix des log. neufs	Ventes S.I.A.[m]	Prix moyen S.I.A.[m]	Taux d'inoccup. immeubles de 3 log. ou plus
Victoria	2002	1 344	879	3.6	7 069	242 503	1.5
	2003 (P)	1 450	910	4.3	6 575	262 000	1.8
	2004 (P)	1 570	915	3.1	6 700	269 500	1.2
Vancouver	2002	13 197	4 980	2.5	34 909	301 473	1.4
	2003 (P)	14 400	5 300	4.0	32 000	312 500	1.6
	2004 (P)	15 600	5 800	3.0	33 500	323 000	1.5
Abbotsford	2002	1 038	558	n.d.	n.d.	n.d.	2.0
	2003 (P)	1 100	580	n.d.	2 350	229 000	2.3
	2004 (P)	1 150	620	n.d.	2 450	235 000	2.5
Edmonton	2002	12 581	6 860	7.2	15 923	150 165	1.7
	2003 (P)	9 750	5 750	4.0	15 250	158 000	2.5
	2004 (P)	8 500	5 000	3.5	15 000	166 000	2.5
Calgary	2002	14 339	9 413	5.2	24 706	198 350	2.9
	2003 (P)	12 250	8 250	4.5	22 800	207 000	2.7
	2004 (P)	12 000	8 000	3.5	22 000	213 000	2.5
Saskatoon	2002	1 489	691	1.5	2 941	118 999	3.7
	2003 (P)	1 050	700	2.0	2 800	123 000	2.0
	2004 (P)	1 100	700	2.0	2 800	125 000	2.0
Regina	2002	651	504	3.7	2 817	100 751	1.9
	2003 (P)	750	550	2.0	2 600	103 000	1.9
	2004 (P)	800	600	2.0	2 650	105 000	1.9
Winnipeg	2002	1 821	1 528	2.6	9 881	98 054	1.2
	2003 (P)	1 650	1 250	2.5	9 800	100 000	1.0
	2004 (P)	1 600	1 250	2.0	9 750	102 500	1.2
Thunder Bay	2002	197	193	1.0	1 599	109 930	4.7
	2003 (P)	240	200	1.0	1 250	116 424	3.7
	2004 (P)	280	210	1.0	1 288	118 752	3.0
Sudbury	2002	298	292	1.0	2 031	110 826	5.1
	2003 (P)	316	310	1.0	2 143	114 151	4.7
	2004 (P)	330	320	1.0	2 250	118 146	4.0
Windsor	2002	2 490	1 726	0.5	4 938	149 656	3.9
	2003 (P)	2 350	1 700	0.5	5 100	152 000	3.5
	2004 (P)	2 200	1 600	1.0	5 000	156 000	2.5
London	2002	2 604	1 969	2.9	8 290	142 745	2.0
	2003 (P)	2 650	1 675	2.6	7 350	145 000	2.3
	2004 (P)	2 300	1 550	2.2	6 900	146 500	2.6
Kitchener	2002	4 130	3 007	4.1	5 253	177 559	2.3
	2003 (P)	4 050	2 800	6.0	5 100	188 200	2.0
	2004 (P)	3 900	2 550	5.0	4 750	196 600	1.3
St. Catharines-Niagara	2002	1 317	1 032	2.0	5 950	156 605	2.4
	2003 (P)	1 320	1 050	1.7	5 650	151 200	2.1
	2004 (P)	1 380	1 100	1.1	5 600	155 500	2.0
Hamilton	2002	3 803	2 259	4.3	12 482	183 442	1.6
	2003 (P)	3 900	2 250	5.3	11 500	191 500	1.4
	2004 (P)	3 700	2 150	3.0	10 750	197 500	1.4
Toronto	2002	43 805	22 115	3.4	74 107	275 975	2.5
	2003 (P)	45 000	21 000	3.0	70 000	290 000	3.0
	2004 (P)	40 000	18 000	2.5	64 000	295 000	2.8

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier de log. indiv.	Var. en % indice du prix des log. neufs	Ventes S.I.A.*	Prix moyen S.I.A.*	Taux d'inoccup. immeubles de 3 log. ou plus
Oshawa	2002	3 490	2 955	n.d.	8 520	204 103	2,3
	2003(P)	3 200	2 600	n.d.	5 000	198 000	2,0
	2004(P)	2 900	2 450	n.d.	4 800	205 000	1,7
Kingston	2002	810	775	n.d.	3 646	144 413	0,9
	2003(P)	900	840	n.d.	3 900	152 000	0,7
	2004(P)	930	860	n.d.	4 000	156 000	1,0
Ottawa	2002	7 796	3 807	7,7	12 894	200 711	1,9
	2003(P)	7 200	3 700	5,0	12 500	216 600	1,6
	2004(P)	6 700	3 400	4,0	13 100	227 300	1,5
Gatineau	2002	2 553	1 574	7,7	3 823	112 755	0,5
	2003(P)	2 700	2 000	7,0	3 600	116 000	0,8
	2004(P)	2 300	1 600	3,0	3 500	118 000	1,5
Montréal	2002	20 554	10 416	5,8	46 931	143 589	0,7
	2003(P)	22 500	10 800	5,5	34 000	170 000	1,0
	2004(P)	20 000	10 000	5,5	32 000	180 000	1,5
Trois-Rivières	2002	619	250	n.d.	1 532	75 363	3,0
	2003(P)	440	260	n.d.	800	80 500	2,7
	2004(P)	420	270	n.d.	800	82 500	3,0
Sherbrooke	2002	857	416	n.d.	2 178	105 938	1,8
	2003(P)	810	330	n.d.	1 100	117 500	1,3
	2004(P)	650	300	n.d.	1 000	112 000	1,8
Québec	2002	4 282	2 327	4,3	8 771	102 627	0,3
	2003(P)	5 000	2 400	7,0	6 800	113 000	0,5
	2004(P)	4 500	2 500	5,0	6 800	118 500	1,0
Chicoutimi-Jonquière	2002	596	254	n.d.	1 436	83 982	4,9
	2003(P)	355	230	n.d.	925	93 000	5,5
	2004(P)	295	230	n.d.	945	95 750	5,2
Saint John	2002	397	338	2,1	1 505	103 544	6,3
	2003(P)	460	360	0,1	1 450	106 000	6,5
	2004(P)	525	375	0,1	1 350	108 000	4,5
Halifax	2002	3 310	1 865	3,6	6 687	148 737	2,7
	2003(P)	3 000	1 650	2,4	6 300	156 500	2,0
	2004(P)	2 650	1 250	2,2	5 975	159 000	1,8
St. John's	2002	1 350	1 093	4,3	2 893	114 626	2,7
	2003(P)	1 300	1 000	2,5	2 800	118 500	2,0
	2004(P)	1 300	950	3,5	2 850	121 000	2,0
Charlottetown	2002	461	292	0,7	1 221	95 117	2,3
	2003(P)	400	275	1,0	500	116 000	3,0
	2004(P)	375	250	1,0	525	117 000	3,0
TOUTES LES RÉG. MÉTROP.	2002	152 179	84 368	3,0	314 933		1,7
	2003(P)	150 491	80 720	3,7	281 943		2,5
	2004(P)	139 955	74 800	3,1	273 033		2,6

Sources : SCHL, Asso. canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada, prévisions de la SCHL (2003-2004)
n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2001:T1	2001:T2	2001:T3	2001:T4	2002:T1	2002:T2	2002:T3	2002:T4
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	163,4	159,4	157,6	174,7	212,9	213,6	221,0	218,3
%	9,2	-2,4	-1,2	10,9	21,8	0,3	3,4	-1,2
Mises en chantier, total, en milliers	158,2	165,1	157,1	172,3	208,0	197,8	205,5	211,6
%	2,9	4,4	-4,8	9,7	20,7	-4,9	3,9	3,0
Mises en chantier, log. indiv., en milliers	94,8	91,9	94,6	104,2	124,6	124,3	124,8	129,3
%	4,9	-3,1	2,9	10,1	19,6	-0,2	0,4	3,6
Mises en chantier, log. coll., en milliers	63,4	73,2	62,5	68,1	83,4	73,5	80,7	82,3
%	0,2	15,5	-14,6	9,0	22,5	-11,9	9,8	2,0
Log. achevés, total, en milliers	30,2	34,7	46,0	41,0	37,0	39,6	54,7	54,3
%	-19,6	14,9	32,7	-10,8	-9,8	7,0	38,1	-0,7
Indice du prix des log. neufs, 1992=100	105,0	105,7	106,5	107,1	108,3	109,9	110,9	112,4
%	0,7	0,7	0,7	0,5	1,1	1,5	0,9	1,4
Logements existants								
Ventes S.I.A., nbre, en milliers	343,8	373,4	382,1	421,3	459,7	411,6	402,1	409,3
%	3,1	8,6	2,3	10,3	9,1	-10,5	-2,3	1,8
Prix moyen S.I.A., $CAN, en milliers	166,2	170,3	174,4	175,8	183,1	187,9	189,7	192,6
%	0,1	2,5	2,4	0,8	4,2	2,6	1,0	1,5
Marché hypothécaire								
Encours crédit hyp., $CAN, en milliards	441,1	446,3	452,9	461,0	469,1	477,9	485,1	n.d.
%	1,1	1,2	1,5	1,8	1,8	1,9	1,5	n.d.
Prêts hyp. approuvés, $CAN, en milliards	82,9	89,3	89,3	120,1	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
%	4,7	7,7	0,0	34,5	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Taux hyp. à un ans, pourcentage*	7,10	6,73	6,03	4,70	4,80	5,50	5,33	5,03
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	7,58	7,67	7,50	6,87	7,05	7,37	6,85	6,80
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	47,4	47,0	47,9	50,5	54,4	54,3	56,3	n.d.
%	0,5	-0,8	2,0	5,3	7,8	-0,3	3,7	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	23,5	23,1	23,6	25,3	27,9	28,6	30,7	n.d.
%	2,4	-1,8	2,3	7,5	10,1	2,6	7,2	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	16,8	16,4	16,4	16,5	16,9	17,0	17,3	n.d.
%	-2,4	-2,4	0,3	0,3	2,6	0,7	1,6	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	7,1	7,5	7,9	8,5	9,4	8,5	8,2	n.d.
%	1,4	6,0	4,6	8,8	10,2	-9,8	-3,3	n.d.
Déflateur, 1997=100	107,3	108,5	109,0	110,1	111,0	112,6	113,4	n.d.
%	0,6	1,1	0,4	1,1	0,8	1,4	0,6	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. Données non disponibles
* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.